2020 EGYPT

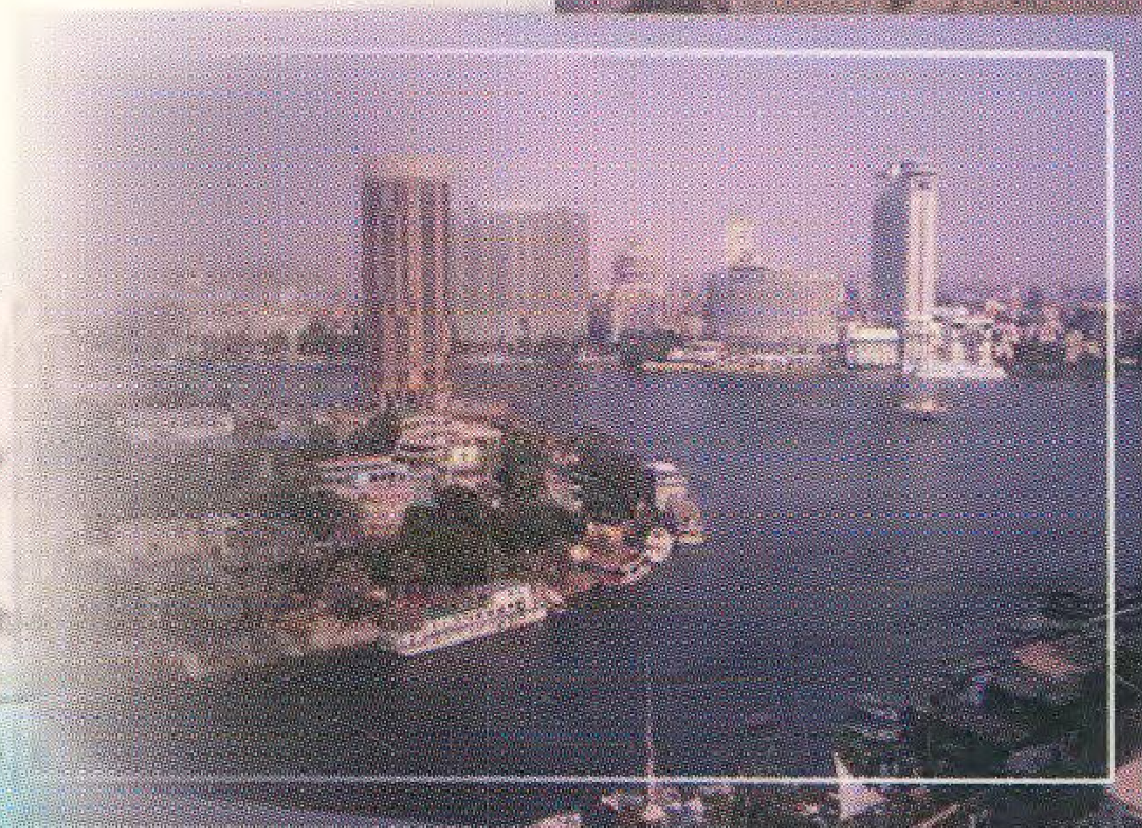
Third World Forum
Foro Del Tercer Mundo
Forum Du Tires Monde
منتدى العالم الثالث

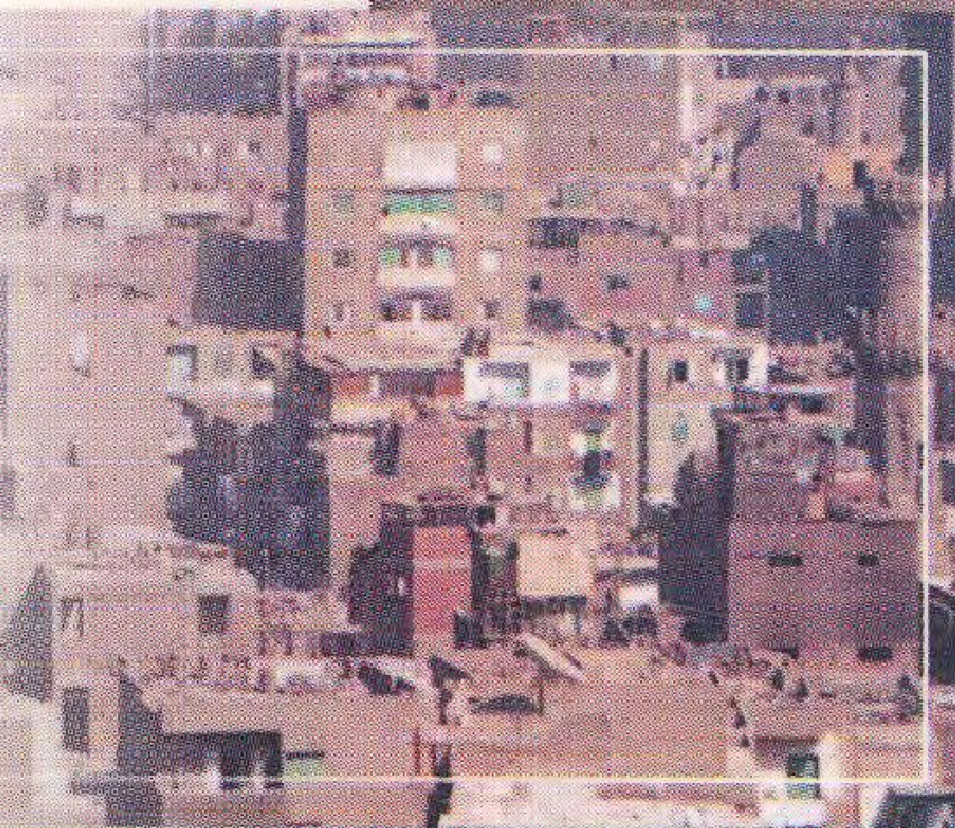
المجلد الثانى
٢

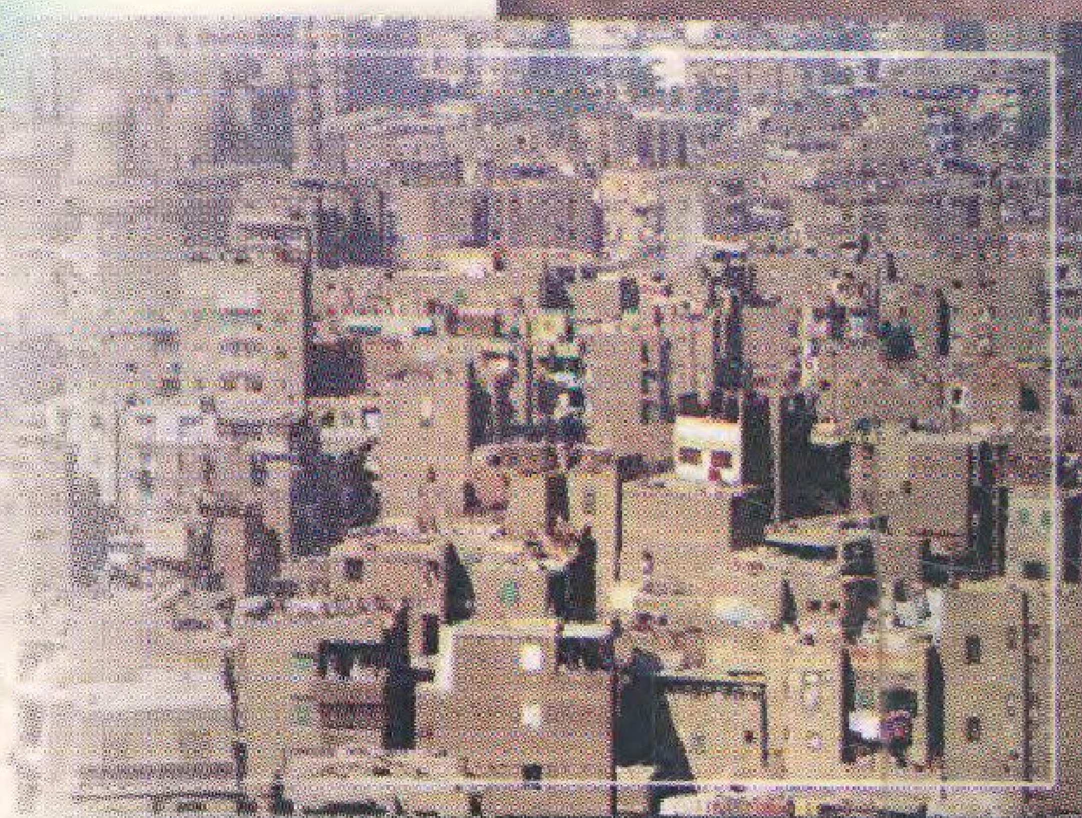
العمران المصرى

رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتي عام ٢٠٢٠









الباحث الرئيسي
الدكتور/ أبو زيد راجح



المكتبة الأكاديمية
شركة مساهمة مصرية





المكتبة الأكاديمية
شركة مساهمة مصرية
الحاصلة على شهادة الجودة
ISO 9002
Certificate No.: 82210
03/05/2001

مصر 2020
EGYPT



Third World Forum
Foro Del Tercer Mundo
Forum Du Tires Monde
منتدى العالم الثالث

العمران المصرى

رصد التطورات فى عمران أرض مصر فى أواخر القرن العشرين
واستطلاع مساراته المستقبلية
حتى عام ٢٠٢٠

منتدى العالم الثالث
مكتب الشرق الأوسط مصر ٢٠٢٠

العمران المصرى

رصد التطورات فى عمران أرض مصر فى أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠

(المجلد الثاني)

الباحث الرئيسى
الأستاذ الدكتور/ أبو زيد راجح

الناشر

المكتبة الأكاديمية
شركة مساهمة مصرية
٢٠٠٨

حقوق النشر

الطبعة الاولى ٢٠٠٨م-١٤٢٨هـ

المكتبـة الأكاديميـة

شركة مساهمة مصرية

رأس المال المصدر والمدفوع ١٨,٢٨٥,٠٠٠ جنيه مصرى

١٢١ شارع التحرير - الدقى - الجيزة

القاهرة - جمهورية مصر العربية

تليفون : ٣٧٤٨٥٢٨٢ - ٣٣٣٦٨٢٨٨ (٢٠٢)

فاكس : ٣٧٤٩١٨٩٠ (٢٠٢)

توطئة

بعد العرض الشامل للعوامل الأساسية التي شكلت النسق المعماري في مصر وحددت معالمه على ضوء التفاعل بين الإنسان والمكان والتطورات الاقتصادية والاجتماعية في الربع الأخير من القرن العشرين ، وبعد عرض وتحليل مشاكل وقضايا العمران المكاني في الحضر والريف والمدن الجديدة في المجلد الأول من دراسة العمران ، يتناول المجلد الثاني لهذه الدراسة في الأجزاء الثلاثة الأولى منه العمران الخدمي متضمنا الإسكان ، والمرافق ، والتشييد . فيكون بذلك قد استكمل المعالجة الشمولية لقضايا العمران في مصر في الربع الأخير من القرن العشرين ، ووضع الأسس الراسخة لاستقراء مستقبل العمران في مصر خلال العقدين الأولين من القرن الحادي والعشرين في ظل خمسة مداخل لتنظيم الحكم والسلطة الذي يمكن أن يسود في هذه الفترة وفقا للسيناريوهات التي التزم بها المشروع البحثي **مصر ٢٠٢٠** . وهذا ما يتناوله الجزء الأخير من المجلد الثاني .

إن مجلدي هذه الدراسة ليقدمان معا معالجة شاملة وكلية لقضايا العمران في مصر ، تتضمن تحليلا ودراسة العمران المكاني والعمران الخدمي بمكوناته الثلاثة : الإسكان والمرافق والتشييد .

وتنطلق الدراسة من النظر للعمران باعتباره وليد علاقة متبادلة بين الإنسان والمكان خلال حقبة معينة ، ومن أن العمران يمثل عنصرا أساسيا من عناصر الأداء الإنساني ومكونا من مكونات الحضارة . كما أنه يرتبط ارتباطاً شديداً بالنمط الاجتماعي والاقتصادي السائد في المجتمع كما يرتبط أيضاً بالنمط الثقافي والقيمي فيه .

وتبرز الدراسة أن الاتزان العمراني في حقبة معينة هو أمر وليد الاتزان بين الإنسان والمكان ، وأن اختلال هذه العلاقة في الفترة الأخيرة من القرن العشرين قد أدى إلى نشوء أزمة حقيقية في العمران المصري .

وتخلص الدراسة إلى بيان أهم ملامح هذه الأزمة وأسبابها بالاستناد إلى الدراسة التفصيلية التي جرت للموضوع ، مع بيان سبل تجاوز هذه الأزمة واستعادة التوازن العمراني الذي فقدته مصر .

وكما ذكرنا في توطئة المجلد الأول من هذا العمل الشامل ، فقد تمت الدراسة ، بواسطة فريق بحثي يرأسه الدكتور أبو زيد راجح المسئول عن كتابة النص وتقديمه للقراء بلغة تتميز بالدقة العلمية وجزالة العبارة وسهولة الفهم ويسر المتابعة من جانب القارئ المتخصص ، بل ومن جانب كل المثقفين المهتمين بالموضوع مهما تباينت تخصصاتهم . وفي حدود علمنا فإن هذا العمل الموسوعي غير مسبوق في هذا الميدان سواء في مصر أم في كل أرجاء الوطن العربي .

د . إبراهيم سعد الدين
المنسق المشارك والمدير التنفيذي
لمشروع مصر ٢٠٢٠

محتويات المجلد الثاني

توطئة

الجـــزء الخامس
الإسكـــان

إعـــداد

دكتور/ أبو زيد راجح

العمــران
الجزء الخامس – الإسكــان

الموضوع	الصفحة

الفصل الأول

الإسكان وأبعاده الاجتماعية والاقتصادية

(أولا) الإسكان وبعده الاجتماعي :

(١) الإنسان والمأوى :

حاجة الإنسان إلى المأوى تعتبر إحدى حاجاته الحياتية الأساسية شأنها في ذلك شأن الغذاء والكساء. ويجد الإنسان في مأواه منذ سار على الأرض الأمان من تقلبات الجو والحماية من الحيوانات البرية والتي كانت تمثل تهديداً مباشـراً له ، سواء أكان هذا المأوى كهفاً في جبل أو كوخاً صنعه من جـذوع وأوراق الأشجار كما كانت عليه الحال في عصوره الأولى. وتجمعت هذه الأكواخ فـي مستقرات بشرية وتطورت على مسار الزمن الى قرى ومدن مع تطور وتكاثر أنشطة الإنسان من صيد الى رعي وزراعة ثم الى حرف وتجارة وصناعة. وقد واكب ذلك نمو في كيان ومفهوم الوحدة الاجتماعية من أسرة الى قبيلة بأعرافها وتقاليدها ، ثم الى مجتمع بقوانينه ونظمه .

وقد تطور المأوى تبعا لذلك من صورته البدائية الى أشكال وأنماط جديدة ، مثل وحدة سكنية في عمارة أو مسكن منفصل بفراغ خاص حوله. ولكن ظلـت وظيفة المأوى الأساسية ثابتة خلال التاريخ الإنساني كله وهو تـوفير "الأمـان" لقاطنيه .

ومع التقدم الكبير الذي حققه الإنسان في تاريخه الطويل فقد ظل المأوى يمثل حيزه الخاص به، والذي يمكنه أن يمارس فيه نشاطاته الحياتية من نوم وأكل ورعاية لأبنائه وأسرته وتتحقق فيه تبعا لذلك ذاتيته وخصوصيته. ويمثل المسكن أيضا التجسيد المكاني للأسرة التي هي الخلية الأولى للمجتمع. فلا يمكن للأسرة أن تتكون وتنمو وتقوم بوظائفها الاجتماعية إلا من خلال مسكن ملائم تقيم فيه. وكما يحقق المسكن حاجات الفرد والأسرة المادية والعضوية فإنه يحقق أيضا حاجاتهما الوجدانية والمعنوية والتي من أهمها الشعور بالطمأنينة والانتماء داخل مأواهما.

والعلاقة التبادلية بين الإنسان والمسكن أصبحت حقيقة علمية مسلماً بها ، فتأثير المسكن على الإنسان وعلى صحته البدنية والنفسية إما سلباً أو إيجاباً صار أمراً مستقراً في مجال الفكر الاجتماعي والعمراني. فالمسكن الملائم من حيث المساحة والتهوية والإنارة يساعد الإنسان على القيام بمسئولياته الفردية والاجتماعية . أما إذا عاني ضيق المكان وزيادة درجة التكدس وفقدان الخصوصية وتدني البيئة المعمارية والعمرانية المحيطة به ، فإن ذلك يجعل منه إنسانا غير سوى وأكثر استعداداً للانحراف الاجتماعي بصوره المختلفة.

والحصول على مسكن في العصر الحالي لم يعد أمراً ميسراً كما كانت عليه الحال في الماضي، ويرجع ذلك الى عوامل عدة **أولها**: أن صناعة المسكن أصبحت أمراً معقداً ومكلفا فلم يعد يقام بجهد فردي أو بالتعاون مع الأقرباء والجيران ، بل تعددت عناصر هذه الصناعة في العصور الحديثة تعدداً كبيراً من : مواد بناء ومرافق أساسية ، الى تصميم وتخطيط ، الى استثمار وتمويل وإقراض ، الى تشييد وبناء وتسويق . وبذلك فقد أصبح المسكن بهذا التعدد الكبير في مكوناته سلعة باهظة الثمن ، لا يقدر عليها إلا القادرون من شرائح

المجتمع. **وثانيها:** أن حجم الطلب على الإسكان لا يسير بالتوازي مع معدل التنمية الاقتصادية ، أو بمعنى آخر فإن معدل الزيادة السكانية ومعدل الزيادة في الأسر حديثة التكوين فاقا بدرجة كبيرة معدل النمو الاقتصادي ومتوسط الزيادة في دخل الأسرة ، مما يجعل نسبة كبيرة من المجتمع (تكاد تبلغ نصفه في حالة مصر) غير قادرة على الحصول على مأوى ملائم لها. **وثالثها :** هو الزيادة الكبيرة في معدلات التحضر، أي الهجرة من الريف الى الحضر ، سعياً وراء حياة أفضل بعد أن ضاق العيش بهؤلاء المهاجرين في قراهم ونجوعهم . وغالباً ما تكون المدن غير قادرة على استيعاب الهجرة الريفية الوافدة إليها ، وتمثل هذه الجماعات المهاجرة جماعات هامشية تمارس أنشطة اقتصادية هامشية وتسكن في مساكن جوازية أو في أحياء عشوائية . **ورابعها:**عدم اتباع سياسات ريدة وخطط مدروسة لمواجهة مشكلة الإسكان . ويمكن القول بأن السياسات الإسكانية التي اتبعت في الماضي لم تساعد على حل مشكلة الإسكان ، بل أدت الى زيادة حدتها ذلك لأنها لم تكن تتوخى تحقيق العدالة بين شرائح المجتمع ، واتجهت في كثير من الأحيان نحو تحقيق مصالح شريحة اجتماعية على حساب شريحة أخرى. كما أنها لم تتسم بالعدالة في التوزيع المكاني للوحدات السكنية ، بل منحت المراكز الحضرية اهتماماً كبيراً على حساب احتياجات المناطق النائية عن مراكز السلطة والنفوذ.

لكل هذه الأسباب أصبحت مشكلة الإسكان في مصر من أهم مشاكلها ، فهي مرتبطة أشد الارتباط بأمان واستقرار الفرد والأسرة والمجتمع. ومن الخطأ أن ينظر اليها كمشكلة منفردة قائمة بذاتها ، إذ أنها مكوّن أساسي من مكونات التنمية الشاملة. لذلك فإنه في رأي العديد من العمرانيين تعد مشكلة الإسكان مشكلة اجتماعية اقتصادية في المقام الأول. وأن القائمين على مواجهتها يجب أن

يتوفر فيهم حد غير قليل من الوعي الاجتماعي والاقتصادي حتى تأتي استراتيجية الإسكان محققة لاحتياجات كل فئات السكان بمن فيهم الفقراء ، وحتى يمكن استخدام الموارد المتاحة من أجل توفير أفضل إسكان من خلال الاستثمارات المنفقة بكفاءة وإنتاجية .

وتوضح الفصول التالية أبعاد مشكلة الإسكان والخطوط العريضة للإستراتيجية الملائمة لمواجهتها.

(٢) الإسكان والسكان :

إحدى المعلومات الأساسية اللازمة لتحديد حجم مشكلة الإسكان في مجتمع معين في حقبة ما هي معرفة مدى توفر وحدات سكنية لتغطية احتياجات هذا المجتمع بشرائحه السكانية المختلفة. ويمكن القول إن المجتمع يبلغ حد الاكتفاء الإسكاني عندما تتساوى عدد الوحدات السكنية مع عدد الأسر، ويمكن أن يتحقق ذلك عندما يبلغ المجتمع درجة متقدمة من التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وكذلك عندما يصل المجتمع أيضا الى نقطة الاتزان السكاني Demographic Stability أي أن معدل الزيادة السكانية يقترب من الصفر. وذلك كما هو الحال في الدول الاسكندنافية وعلى الأخص في السويد، وتقام الوحدات الجديدة فقط لتحل محل الوحدات القديمة أو المتهالكة . وفي هذه الحالة يمكن الفرض بأنه ليس لهذا المجتمع مشكلة إسكانية تذكر.

أما إذا قل عدد الوحدات السكنية عن عدد الأسر فإن ذلك يعني وجود فجوة إسكانية ، أي وجود مشكلة إسكان في هذا المجتمع. وكلما زادت الفجوة زادت حدة المشكلة . وبعض المجتمعات وعلى الأخص مجتمعات العالم الثالث – ومنها مصر – لا تعاني وجود فجوة إسكانية فقط ، بل تعاني أيضا سوء توزيع الوحدات السكنية على الشرائح الاجتماعية المختلفة. فالشرائح العليا منها تنعم

بوفرة إسكانية بينما الشرائح الوسطى والدنيا تعاني ندرة في الوحدات السكنية الملائمة المتاحة لها. أي أن هذه المجتمعات تعاني مشاكل مركبة تتمثل: **أولاً** في عدم توفر وحدات سكنية كافية على المستوى القومي ، **وثانياً** في عدم توزيع هذه الوحدات توزيعا عادلا على شرائح المجتمع.

وبالنسبة لمصر يوضح الجدول التالي عدد الوحدات السكنية بالمحافظات المختلفة مقارنة بعدد الأسر وذلك حسب البيانات الواردة في تعداد ١٩٩٦ . والوحدات السكنية المذكورة بالجدول هي الوحدات التي تستخدم فقط للسكن أو للسكن والعمل معا ، أما الوحدات التي تستخدم للعمل فقط أو لأغراض أخرى فقد استبعدت من هذا الجدول .

جدول رقم (١-١) عدد الوحدات السكنية مقارنة بعدد الأسر [1]

المحافظة	عدد الأسر	الوحدات السكنية
القاهرة	١٦٧٧٩٨١	١٧٤٣٥٦٤
الإسكندرية	٨١٨٥٣٧	٨٦٠٠٦٢
بورسعيد	١١٢٨٣٢	١١٠١٧٥
السويس	٩٧٢٠٧	١٠٠٨٠١
جملة المحافظات الحضرية	**٢٧٠٦٥٥٧**	**٢٨١٤٦٠٢**
دمياط	٢١١٥٥٨	٢٢٧٢٠٠
الدقهلية	٩١٦٤٢٤	٩٤٥١٦٧
الشرقية	٩٠٩٦١٧	٨٥٦٣٧٩
القليوبية	٧١٣٥٦٤	٧٠٩٧٨٧
كفر الشيخ	٤٤٠٤٧٨	٤٣٨٢٤٥
الغربية	٧٢١٩٦٤	٧٢٢٧٥٦
المنوفية	٥٧٣٥٢٩	٥٢٥١٤٧
البحيرة	٧٥٨٥٤٩	٧٢٥١٨٦
الإسماعيلية	١٥٣٨٣٧	١٥٦٥٥٦
جملة محافظات الوجه البحري	**٥٣٩٩٥٢٠**	**٥٣٠٦٤٢٣**
الجيزة	١٠٨٩٥٥٦	١١٥١٢٧٨
بني سويف	٣٦٠٤٨٢	٣٤١٤٥٠
الفيوم	٣٩٥٦٦٣	٣٥٢٥٧٠
المنيا	٦٩٠٠٤١	٥٧٤٠٤٣

[1] تعداد ١٩٩٦ الخاص بالسكان والإسكان – الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

أسيوط	٥٣٣٨٥٨	٤٨١٤٠٣
سوهاج	٦٣٤٥٧٤	٥٨٣١٧٦
قنا	٤٧٤٥٤٠	٤١٢٨٦٧
أسوان	٢٠١٠١٧	١٨١٨٥٤
مدينة الأقصر	٧٨٤٤٥	٦٩٥٩٣
جملة محافظات الوجه القبلي	**٤٤٥٨١٧٦**	**٤١٤٨٢٣٤**
البحر الأحمر	٣٠١٣٧	٣٢٠١٤
الوادي الجديد	٢٥٩٩٧	٢٥٧٦١
مطروح	٤٢٠٨٠	٤٣٨٩٩
شمال سيناء	٥٠٢٣٠	٥٠٦٤٩
جنوب سيناء	١٠٢٧٧	١٠٥١٥
جملة محافظات الحدود	**١٥٨٧٢١**	**١٦٢٨٣٨**
إجمالي الجمهورية	**١٢٧٢٢٩٧٤**	**١٢٤٣٢٠٩٧**

من الجدول السابق يتضح أن عدد الوحدات السكنية يقل عن عدد الأسر على مستوى الجمهورية بمقدار حوالي ٣٠٠٠٠٠ وحدة . فقد بلغ عدد الوحدات في تعداد ١٩٩٦ مقدار ١٢٤٣٢٠٩٧ وحدة بينما بلغ عدد الأسر ١٢٧٢٢٩٧٤ أسرة . وفي المحافظات الحضرية بلغ عدد الوحدات ٢٨١٤٦٠٢ وحدة ، وعدد الأسر ٢٧٠٦٥٥٧ أسرة بزيادة على عدد الأسر بمقدار حوالي ١٠٠٠٠٠ وحدة. وفي محافظات الوجه البحري بلغت عدد الوحدات ٥٣٠٦٤٢٣ وحدة ، وعدد الأسر ٥٣٩٩٥٢٠ أسرة ، أي أن عدد الوحدات في هذه المحافظات يقل عن عدد الأسر بمقدار حوالي ١٠٠٠٠٠ وحدة. أما في محافظات الوجه القبلي فقد بلغ عدد الوحدات ٤١٤٨٢٣٤ وحدة، وعدد الأسر ٤٤٥٨١٧٦ أسرة ، أي بنقص يبلغ حوالي ٣٠٠٠٠٠ وحدة. وبتعبير آخر فإنه بينما يقل عدد الوحدات السكنية عن عدد الأسر على مستوى الجمهورية بمقدار حوالي ٣٠٠٠٠٠ وحدة أي بنقص قدره ١,٢٧% فإن هناك زيادة في عدد الوحدات السكنية على عدد الأسر في المحافظات الحضرية تقدر بحوالي ١٠٠٠٠٠ وحدة بنسبة مئوية قدرها ٣,٦% . أما محافظات الوجه البحري فيقل عدد الوحدات السكنية بها عن

عدد الأسر بمقدار حوالي ١٠٠٠٠٠ وحدة ، بنسبة مئوية تبلغ ١,٨% . كما يقل عدد الوحدات السكنية في محافظات الوجه القبلي عن عدد الأسر بمقدار ٣٠٠٠٠٠ وحدة ، بنسبة مئوية قدرها ٢,٢٤%.

أي أن المحافظات الحضرية لديها زيادة في نسبة الوحدات السكنية تقدر بحوالي ٣,٦% بينما تعاني محافظات الوجه البحري نقصا تقدر نسبته بحوالي ١,٨% . أما محافظات الوجه القبلي فتعاني نقصا أشد في عدد الوحدات تقدر نسبته بحوالي ٢,٢٤% . هذا ويقدر النقص العام في الوحدات السكنية على مستوى الجمهورية بنسبة مئوية حوالي ١,٢٧%.

من الوهلة الأولي يتضح أنه ليس هناك مشكلة إسكان حقيقية في مصر ذلك لأن نسبة النقص في عدد الوحدات مقارنة بعدد الأسر بالغة الضآلة إذ أنها لا تتجاوز ١,٢٧% فقط كما سبق ذكره، ولكن بمزيد من التأمل والدراسة يتضح لنا أن الواقع غير ذلك إذ تشتمل الوحدات السكنية المبينة بالجدول السابق على الإسكان الهامشي (الجوازي) والوحدات السكنية المغلقة والتي لا تستخدم بجانب وحدات الإسكان الرسمي. وتعرف وحدات الإسكان الهامشي بأنها أماكن غير معدة أصلاً للسكنى ولكنها مشغولة بأسر تحت الحاجة الضاغطة للسكن مثل الدكاكين والفراغات تحت السلالم والغرف فوق الأسطح والعشش الخشبية وعشش الصفيح المقامة في الأزقة والحارات وفي الفراغات داخل المدن وما شابهها. كذلك يشتمل الإسكان الهامشي على إسكان الغرف المستقلة وهي الغرف التي تسكن في كل منها أسرة واحدة وتشارك مجموعة من الأسر في دورة مياه واحدة. والوحدات الهامشية ينقصها الحد الأدنى من مقومات السكن الملائم إنسانياً من حيث : نصيب الفرد من المساحة السكنية ، ودرجة التزاحم في الغرفة الواحدة ، وتوفر المرافق والتهوية والإنارة المناسبة. وعلى ذلك فإنها

تعتبر غير مقبولة من الناحيتين الاجتماعية والمعمارية ، ومن الواجب نقل شاغليها الى وحدات سكنية أخرى تتوفر فيها المعدلات التصميمية والتخطيطية السليمة . ومن دراسة الإسكان الهامشي وإسكان الغرف المستقلة الواردة في الفصل الخامس من هذا الجزء يتبين أن حوالي ٢٠% من مجموع الوحدات السكنية الحالية تعتبر إسكاناً هامشياً وغرفاً مستقلةً ، ويقدر عدد وحدات هذا الإسكان بحوالي ٢٥٠٠٠٠٠ (اثنين مليون وخمسمائة ألف) وحدة حسب تعداد ١٩٩٦. وهي تمثل الجزء الأكبر من الفجوة الإسكانية التي يعاني منها حاليا المجتمع المصري.

وحسب تعداد ١٩٩٦ فإن هناك ما يقرب من ٢ مليون وحدة مغلقة غير مستخدمة ، ونسبة من هذه الوحدات المغلقة تمثل مخزوناً سكنياً لبعض الأسر القادرة التي تقيم في وحداتها السكنية ، ولكنها تمتلك وحدات أخرى إضافية أبقتها خالية لاستخدام أبنائها مستقبلاً.

ولما كان العدد الكلي للوحدات السكنية الواردة بالجدول السابق يشتمل على وحدات الإسكان الهامشي والغرف المستقلة ، وكذلك على الوحدات المغلقة الزائدة على حاجة مالكيها والتي تمثل مخزوناً سكنياً راكداً ، فإننا نستخلص من ذلك أن عدد الوحدات السكنية المستخدمة والملائمة اجتماعياً ومعمارياً للسكن يقل كثيراً عن عدد الأسر ، وأن هناك فجوة إسكانية في مصر لا تقل عن ثلاثة ملايين وحدة سكنية .

ثانيا ـ الإسكان والاقتصاد القومي :

(١) العلاقة المتبادلة بين قطـاع الإسـكان والقطاعات الاقتصاديـة الأخـرى في الاقتصـاد القومي[1] :

يعتبر قطاع الإسكان من أهم المكونات الرئيسية للاقتصاد القومي ، حيث يبلغ الاستثمار في قطاع الإسكان في الدول النامية ما بين ٢% الى ٨% من الناتج القومي الإجمالي ويشكل من ١٠% الى ٣٠% من رأس المال الثابت ، كما يقدم قطاع الإسكان خدمات تتراوح ما بين ٥% الى ١٠% من الناتج القومي الإجمالي ، وبذلك يصل ما يسهم به قطاع الإسكان من استثمارات وخدمات الى ما بين ٧% الى ١٨% من الناتج القومي الإجمالي .

ويعتبر الإسكان من الأصول الرأسمالية الهامة حيث يشكل ما بين ٢٠% الى ٥٠% من إجمالي الثروة المولدة في غالبية الدول النامية . ويعتبر من أهم الدوافع التي تشجع الأسر على الادخار، كما يؤثر بشكل كبير على الإنفاق الخاص بالأسر.هذا بالإضافة الى تأثيره على التضخم وحجم التمويل والتشغيل وميزان المدفوعات ، وعلى ميزانية الدولة من خلال الضرائب والإعانات.

مما سبق يتضح أن قطاع الإسكان يلعب دوراً هاماً في الاقتصاد القومي وذلك من خلال توفير المأوى الملائم والآمن للسكان من ناحية ، كما أنه من ناحية أخرى يعتبر قطاعاً إنتاجياً من خلال مساهماته المختلفة في صناعات مواد البناء والتشييد .

[1] دراسة مقدمة إلى لجنة استراتيجيات الإسكان بوزارة الإسكان والمرافق غير منشورة – أغسطس ١٩٩٥ – أ.د. نادية على سالم النمر – أستاذ الاقتصاد – جامعة الزقازيق فرع بنها.

ويمكن التعرف على مساهمات قطاع الإسكان في مصر من خلال دوره كقطاع اقتصادي بين قطاعات الاقتصاد القومي الأخرى وذلك حسب البيانات الواردة في الجدول التالي :

جدول رقم (١- ٢) الاستثمار والدخل والعمالة والأجور في بعض القطاعات الاقتصادية في عام ١٩٩١/٩٠[1]

البيان	استثمار ثابت	%	ناتج محلي إجمالي	%	العمالة	%	الأجور	%
	مليون جنيه		مليون جنيه		العدد بالألف		مليون جنيه	
قطاع الزراعة	١٨٧٤	%٨	١٧٨٢٣	%١٧	٤٥٣٥	%٣٤	٤٥٣٠	%١٥
قطاع الصناعة	٤٧٣٠	%١٩	١٧٤١٧	%١٧	١٨٢٤	%١٤	٤٢٢٥	%١٤
قطاع الإسكان	٢٨٠٩	%١١	٦٤١٤	%٦	١٠٧٢	%٨	٢٤٨٥	%٨
إجمالي على المستوى القومي	٢٤٦١٩	%١٠٠	١٠٣٣٤٤	%١٠٠	١٣٤٨٩	%١٠٠	٢٩٨٣٠	%١٠٠

(تابع) جدول رقم (١ – ٢)

البيان	الدخل المحلي الى الاستثمار	الدخل الى العمالة	الاستثمار الى العمالة	متوسط الأجر	الاستثمار الى الدخل
قطاع الزراعة	٩,٥	٣٩٣٠	٤١٣	٩٩٩	٠,١١
قطاع الصناعة	٣,٧	٩٥٤٩	٢٥٩٣	٢٣١٦	٠,٢٧
قطاع الإسكان	٢,٣	٥٩٨٣	٢٦٢٠	٢٣١٨	٠,٤٤

من الجدول السابق يتضح ما يلي :

- يبلغ نصيب قطاع الإسكان من الاستثمارات الثابتة ٢٨٠٨,٧ مليون جنيه بنسبة ١١% من إجمالي الاستثمارات الثابتة ، بينما يبلغ نصيب قطاع الزراعة حوالي ٨% من إجمالي الاستثمارات .

[1] الكتاب الإحصائي السنوي ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، يونيو ١٩٩٤ .

- وصل نصيب قطاع الإسكان من الناتج القومي الى ٦٤١٤ مليون جنيه بنسبة ٦% من إجمالي الناتج القومي .
- بلغ عدد المشتغلين في قطاع الإسكان ١٠٧٢ ألف عامل بنسبة تصل الى ٨% من إجمالي العمالة الموظفة على المستوى القومي .
- ساهم قطاع الإسكان في الأجور بحوالي ٢٤٨٥ مليون جنيه بنسبة تبلغ ٨% من إجمالي الأجور على المستوى القومي .

هذا وقد استوجب قطاع الإسكان وجود مصانع لإنتاج مواد البناء من زجاج وأدوات صحية وطوب وبلاط وأسمنت وخلافه بلغت قيمتها ٢٦٠٦ مليون جنيه، وتمثل ٥% من إجمالي قيمة المنتجات الصناعية التي تبلغ ٥٦٦٥٦ مليون جنيه عام ١٩٩٣/٩٢. هذا بالإضافة الى مصانع حديد التسليح والمواسير الصحية التي تدخل في إطار المنتجات المعدنية والهندسية. والمصانع الخاصة بإنتاج الأسلاك والكابلات الكهربائية والتي تدخل في إطار المنتجات الكهربائية .

نخلص من ذلك الى أن قطاع الإسكان هو قطاع اقتصادي إنتاجي يسهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار – سواء كان عن طريق بناء وحدات سكنية، أو الاستثمار في قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لإنتاج مستلزمات البناء والتشييد. وهذا ما يسمى بآلية الدفع الى الأمام والدفع الى الخلف في المشروعات التي يعتمد عليها الاقتصاد القومي في دفع عمليات التنمية الاقتصادية ، خاصة في مراحلها الأولى.

أي أن قطاع الإسكان قطاع إنتاجي يدفع التنمية الاقتصادية الى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية ، مستخدماً وسائل إنتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ومستهلكاً لمواد البناء والتشييد بالإضافة الى

الدخل المتولد من هذا القطاع . ومن خلال طلب قطاع الإسكان على مواد البناء، فإن ذلك يدفع ويشجع على بناء وحدات صناعية لإنتاج مواد البناء وبذلك يـدفع قطاع الإسكان الى التوسع في مشروعات إنتاجية من خلال آلية دفع الى الخلف مسببا زيادة الاستثمارات والتوظف والدخل.

(٢) مستويات الدخول والإنفاق على الإسكان[١٤]

يمثل قطاع الإسكان كما سبق أن ذكر أحد القطاعات الهامة التـي يتكـون منها الاقتصاد القومي ، ولذا فإن هذا القطاع يخضع للقواعد الاقتصادية العامـة شأنه في ذلك شأن القطاعات الاقتصادية الأخرى. ويتحدد حجم قطاع الإسـكان من خلال قوى السوق، حيث يلعب العرض والطلب دوراً أساسياً في تحديد مـا ينفقه الأفراد والأسر على الإسكان وما يحصل عليه المستثمرون من عائد فـي مقابل ما تم دفعه من استثمارات في قطاع الإسكان ، على اعتبار أن المستهلكين طالبي الوحدات السكنية يمثلون جانب الطلب والمستثمرين عارضي الوحـدات السكنية يمثلون جانب العرض.

وترتبط الظروف السكنية ارتباطاً عضوياً بمدى تحسن الظروف الاقتصادية على المستوى القومي وتطورها ، فمع التطور الاقتصادي يزداد دخل الأسـرة ويزداد بالتالي الإنفاق على الإسكان .

وبصفة عامة فإن هناك اتساقاً وتشابهاً كبيراً في الإنفاق على الإسكان فـي دول العالم المختلفة إذ أن الإنفاق على الإسكان – مثله مثل الإنفاق على أغلـب

1 Housing Enabling Markets to work with Technical Supplements, A World Bank policy paper, 1994

السلع – يزداد مع زيادة دخل الأسرة حتى يصل الى نسبة معينة من الدخل ثم يبدأ في الانخفاض .

فمع عمليات التقدم الاقتصادي نجد أن متوسط الدخل المنفق على الإسكان عند مستويات مختلفة من التطور الاقتصادي يزداد من حوالي ٨% الى حوالي ٣٠% من دخل الأسرة قبل أن يبدأ في الانخفاض مرة أخرى ، وذلك لأن الأسر تعطي أولويات متزايدة في الإنفاق على الإسكان عندما يزداد الدخل ، حيث تصبح مشكلة الغذاء أقل أهمية بعد حد معين من الإشباع وتتقدم عليها مشكلة الإسكان . وبمعنى آخر فإن التقدم الاقتصادي المستمر والذي ينعكس بدوره في زيادة متتالية في متوسط دخل الأسر يؤدي الى زيادة الإنفاق على الإسكان مع التحسن في نوعية المسكن ومستواه، حتى تبلغ الأسر حد الإشباع السكني كما هي الحال في الشرائح العليا من المجتمع . ومع الزيادة المستمرة في دخلها فإن نسبة ما تنفقه هذه الشرائح على الإسكان تميل تدريجياً الى الانخفاض حتى تصل الى حوالي ٢٠% من دخلها .

ولكن الشرائح الدنيا من المجتمع والتي لا تمكنها دخولها المحدودة من الحصول على وحدات سكنية ملائمة تضطر غالباً إلى الخروج من السوق الفعلي للإسكان ، وتقوم بالبحث بكافة الطرق قانونية كانت أو غير قانونية للحصول على أراض فضاء مهجورة أو خالية وتقوم بتشييد وحدات سكنية تستخدم في بنائها وسائل بناء بدائية مثل ألواح الخشب أو الصفيح أو الطين . وتفتقد هذه الوحدات ، المرافق الصحية ، ولا يتحقق معها الحد الأدنى من الاحتياجات الأساسية للمأوى، وتتسم بدرجة عالية من الكثافة السكانية مع زيادة كبيرة في معدل التزاحم ، وتمثل بيئة عمرانية متدنية تستشري فيها الأمراض الجسدية والنفسية والاجتماعية . وتخرج هذه الشرائح من الإسكان الرسمي الى

الإسكان المشوه العشوائي ، والذي له قوانينه ومؤشراته التي تختلف كثيراً عن القوانين والمؤشرات الحاكمة المعروفة في الإسكان الرسمي .

ويجب الإشارة الى أن الإسكان في مصر ونسبة ما ينفق عليه من دخل الأسرة له خصوصية خاصة تجعل نسب الإنفاق السابق ذكرها غير معبرة تماماً عن الواقع المصري. وتتمثل هذه الخصوصية في تجميد القيمة الإيجارية ، بل وفي تخفيضها منذ خمسينات وستينات القرن العشرين بموجب أحكام القوانين الاستثنائية التي صدرت خلال تلك الفترة في هذا الشأن . ومع ثبات القيمة الإيجارية للوحدات السكنية لعقود طويلة مع الزيادة المستمرة في الدخول فإن نسبة ما ينفق على الإسكان تتناسب تناسباً عكسياً مع الدخل ، فكلما قل دخل الأسرة زادت نسبة ما تنفقه على الإسكان وكلما زاد دخل الأسرة قلت نسبة ما تنفقه على الإسكان .

جدول رقم (١– ٣)

الأسر وعدد الأفراد المتكسبين ذوي الدخول في الأسر

ومتوسط حجم الأسرة ونسبة المنفق على السكن [١]

البيان	متوسط الدخل	عدد الأسر في العينة	عدد الأفراد ذوي الدخل في الأسرة	متوسط حجم الأسرة	نسبة المنفق على السكن من إجمالي الإنفاق %
١٥٠٠–	١٠٦٠,٤٥	٣٦٩	١,١	٣,١	١٦,٢
–١٥٠٠	١٧٦٠,٨٤	٣٥٦	١,٢	٣,٩	١٣,٢
–٢٠٠٠	٢٢٦٠,٠٧	٥٥٩	١,٣	٤,٥	١١,٨
–٢٥٠٠	٣٠١٦,٩٥	١٣٥٤	١,٤	٤,٩	١٠,٩
–٣٥٠٠	٣٩٥٦,٩٢	١٤٥٥	١,٥	٥,٣	٩,٦

١ جدول تم إعداده من بيانات الدخل والإنفاق للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عن عام ١٩٩٠/١٩٩١.

٤٥٠٠-	٥١٨٧,٤٠	١٥٨٢	١,٧	٥,٦	٨,٨
٦٥٠٠-	٦٨٤٧,٧٤	١٢٧٦	١,٨	٥,٧	٨,٢
٨٠٠٠-	٩٥٢٠,٩٨	٨٨٢	٢	٥,٩	٧,٣
١٢٠٠٠-	١٣٥٥٤,٠٥	٢٦٨	٢	٥,٦	٦,٦
١٦٠٠٠-	١٧٦٦٣,٥٦	١١٠	٢	٥,٧	-
٢٠٠٠٠-	٢٢١٩٣,٤٢	٦٠	٢	٥,٥	-
٢٥٠٠٠-	٨١٣٧١,٦٠	٨٣	٢	٥,٣	-

ويلاحظ من الجدول السابق أن نسبة المنفق على المسكن من إجمالي الإنفاق تتناقص مع زيادة الدخل ، وتصل الى أعلى نسبة لها عند الدخل المنخفض بخلاف ما هو عليه الوضع في حالة اتزان سوق الإسكان ، إذ تقل النسبة في هذه الحالة مع محدودية الدخل وتزداد مع زيادة الدخل كما سبق توضيحه.

(٣) تكلفة المنتج السكني والدخول:

خلال العقود الثلاثة الأخيرة زادت تكلفة المنتج السكني زيادة كبيرة . وقد فاق معدل الزيادة في تكلفة صناعة الإسكان معدل الزيادة في دخول الأسر ، مما أدى إلى تزايد مستمر في الفجوة بين تكلفة الوحدة السكنية و القدرة على امتلاكها أو استئجارها. وهذا يمثل المشكلة الرئيسية للإسكان في مصر. وتتكون تكلفة الوحدة من مكونين أساسيين: ثمن الأرض المقامة عليها الوحدة ، وتكلفة بنائها. وفيما يلي موجز عن كل من هذين العنصرين :

١ - تكلفة أراضي البناء:

تعتبر أراضي البناء من أهم الموارد العينية للإسكان. ونظراً للخصوصية المصرية والتي سبق شرحها في الجزء الأول من هذه الدراسة (مقدمة في العمران - الخصوصية المصرية) فإن الحيز المأهول محدود ويعاني ندرة شديدة في الأرض ، بينما الحيز غير المأهول يتمتع بوفرة كبيرة فيها.

وترجع ندرة الأراضي سواء في المدن أو القرى – بجانب محدوديتها – إلى الزيادة الكبيرة في السكان وما نتج عنها من امتدادات عمرانية واسعة خارج الكتلة البنائية على الأراضي الزراعية ، أو داخل هذه الكتلة في الفراغات التي كانت تتخللها . وأخذت أراضي البناء تتناقص حتى كادت أن تتلاشى أمام الزحف الخرساني عليها.

وقد أدت الندرة الشديدة في أراضي البناء المتاحة إلى زيادة أسعارها ، كما أن هناك عدة عوامل أخرى ساعدت على زيادة أسعار أراضي البناء زيادة كبيرة وهي :

- نظراً لغياب مخطط عمراني تتحدد به استعمالات الأراضي فقد انتقلت أنشطة تجارية ومهنية إلى أحياء سكنية أقيمت أصلاً للاستخدام السكني بكثافة سكانية وبنائية منخفضة . وأدت هذه الأنشطة الوافدة إلى زيادة أسعار الأراضي بهذه الأحياء.
- أمام التغيرات المستجدة في شروط البناء والتي سمحت بالبناء على كامل مسطح الموقع وكذلك الارتفاع بالمبنى إلى عشرة أدوار أو أكثر – بعد أن كانت المساحة المسموح بالبناء عليها لا تتجاوز ٤٠% من مساحة الموقع والارتفاع الأقصى للمبنى لم يكن يتجاوز ثلاثة أدوار (حي المهندسين مثلا)– فقد ازدادت الكثافة البنائية زيادة كبيرة مما أدى إلى ارتفاع أسعار أراضي البناء زيادة مفرطة أمام الاستخدام المكثف لهذه الأراضي .
- أدى الإسراف في منح استثناءات في الارتفاع بالمباني عن الحد المسموح به وكذلك التغاضي عن الارتفاعات التي تمت بدون تراخيص إلى إقامة أبراج عالية مما أدى بدوره إلى زيادة في قيمة الأراضي بالمواقع التي أقيمت عليها.

كل هذه العوامل ساعدت على ارتفاع أسعار أراضي البناء – وعلى الأخص في المدن والمراكز الحضرية الكبرى – ارتفاعاً فاق معدل الزيادة في أسعار السلع الأخرى . فمثلاً بلغت الزيادة السنوية في أسعار البناء في العقود الأخيرة من القرن العشرين حوالي ٢٠% بينما وصلت الزيادة السنوية في أسعار أراضي البناء ما يقرب من ٤٠% خلال ذات الفترة. (كان ثمن متر أرض البناء في حي المهندسين لا يتجاوز ٣ جنيهات في منتصف القرن العشرين وبلغ في نهاية هذا القرن في بعض المناطق حوالي ٢٠ ألف جنيه) . لقد أدى الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي إلى تزايد المضاربة في أسعار أراضي البناء ، كما جعل من ثمن الأرض أغلى عنصر في تكلفة الإسكان . فمن المعدلات المتفق عليها أن ثمن الأرض يبلغ حوالي ٢٥% من تكلفة المسكن ولكنه وصل في كثير من الأحيان إلى ما يقرب من ٤٠% من هذه التكلفة نتيجة للمضاربة الشديدة في سوق أراضي البناء وعلى الأخص في الأحياء السكنية القائمة .

٢ – تكلفة المباني:

زادت تكلفة المباني السكنية خلال العقود الأربعة الأخيرة كما هو واضح من الجدول التالي :

جدول رقم (١ – ٤)

تكلفة المباني السكنية (بدون ثمن الأرض) في الفترة من ١٩٦٧ إلى ١٩٩٧

السنة	متوسط سعر المتر المسطح بالجنيه	تكلفة الوحدة السكنية مساحة ١٠٠ متر مربع بالجنيه	متوسط نسبة الزيادة السنوية %
١٩٦٧	٢٠,٥٠	٢٠٥٠	–
١٩٧٧	٦٥,٥٠	٦٥٥٠	%١٩,٥
١٩٨٧	٢٥١,١٥	٢٥١١٥	%٢٨,٣
١٩٩٧	٧٧٢,٧٥	٧٧٢٧٥	%٢٠,٨

بمتوسط زيادة سنوية قدرها ٢٣,٦٨% .

وترجع الزيادة في أسعار المباني في هذه الفترة إلى الزيادة في أسعار مواد البناء وعلى الأخص المواد الحاكمة وكذلك سعر العمالة كما هو واضح فيما يلي:

- ارتفع سعر طن الأسمنت من ٦ جنيهات عام ١٩٦٧ إلى ١٨٠ جنيهاً عام ١٩٩٧ بمتوسط ارتفاع سنوي قدره ٢١,٣٠% .
- ارتفع سعر طن الحديد من ٦٨ جنيهاً عام ١٩٦٧ إلى ١٣٥٠ جنيهاً عام ١٩٩٧ بمتوسط ارتفاع سنوي قدره ١٩,٢٧% .
- كما ارتفعت أجرة عامل البناء اليومية من ١,٧٥ جنيه عام ١٩٦٧ إلى ٢٨ جنيهاً عام ١٩٩٧ بمتوسط ارتفاع سنوي قدره ١٧,٥٩ %. ومع زيادة تكلفة الوحدات السكنية زيادة كبيرة فاقت القدرات المالية للشريحة الكبرى من المجتمع ، فقد تمت عدة محاولات لتخفيض تكلفة المسكن لتكون أقرب ما يمكن لإمكانات هذه الشريحة، منها ما يلي:

• **المنزل النواة** Core House :

فكرة المنزل النواة عبارة عن إقامة قاعدة خرسانية (لبشة) بكامل مسطح الموقع تعتبر أساسات للمبنى وأرضية للدور الأرضي ويقام على جزء منها حمام كامل ويترك الباقي لمستخدم هذا الموقع ليقيم عليه بنفسه غرفة أو غرفتين أو ثلاثا إما دفعة واحدة أو على مراحل حسب إمكانياته المادية . ويكون التصميم والمساحة بما يلائم محدود الدخل . وتتاح له هذه القاعدة الخرسانية بالحمام بسعر منخفض .

وفكرة المنزل النواة تحقق هدفين **أولهما** : أن تكلفة المرحلة الأولى (حوالي ثلاثة آلاف جنيه) وهي القاعدة الخرسانية والحمام تدخل في نطاق إمكانيات الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل . **وثانيهما** : تشجيع المساهمة الذاتية بترك الغرف للمستفيد ليقيمها على مراحل حسب ما يتاح لديه من تمويل .

وقد طبقت فكرة المنزل النواة في عديد من دول العالم الثالث وأثبتت فاعليتها بدرجة كبيرة ، خصوصا في تركيا والهند وبنجلاديش والمكسيك . ولكن عندما طبق مثل هذا المشروع في مصر في منطقة حلوان فإنه لم ينجح وألغي في النهاية وأقيم مكانه إسكان تعاوني .

لقد كان هذا المشروع التجريبي أحد مشروعات هيئة المعونة الأمريكية USAID فوقع في روتين هذه الهيئة ، كما وقع في روتين الإدارة المصرية فزادت تكلفته زيادة كبيرة فاقت كثيراً قدرات شريحة محدودي الدخل ، مما أفقده تحقيق الهدف الأصلي من إنشائه (ومن الملاحظ في هذا المشروع أن مواسير المجاري قد تم استيرادها من أمريكا). فقامت الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باستكمال المبنى فوق قاعدته الخرسانية لعدة أدوار، وأتيح للبيع لشرائح أعلى من محدودي الدخل شأنه في ذلك شأن المشروعات الأخرى لهذه الهيئة .

لقد كان من الواجب عدم نبذ الفكرة ودراسة سلبيات هذه التجربة لتلافيها في مشروعات مستقبلية شبيهة . وليس هناك ما يدعو للاعتقاد أنها غير ملائمة للتطبيق في مصر .

- **الوحدات السكنية منخفضة التكاليف** :

تتمثل الوحدة منخفضة التكاليف في إقامة مسكن بدون حوائط داخلية وبدون تشطيبات فيما عدا الحمام ، أي أنه حيز فراغي سكني بحوائط خارجية فقط ثم يترك للساكن استكمال القواطيع والتشطيبات على مراحل حسب قدراته المالية. وقد استعيرت هذه الفكرة من مشروعات مماثلة في الصين ، ولكنها لم تنجح أيضا مثل فكرة المنزل النواة . لأن تكلفة استكمال الوحدة عندما يقوم بها الساكن تفوق كثيراً تكلفتها إذا ما تمت ضمن المشروع الأصلي وقت تنفيذه . ولكنها

ولاشك فكرة جيدة جديرة بإعادة النظر فيها . ولضمان نجاحها يجب أن لا يترك للساكن إقامة القواطيع الداخلية بالطريقة التقليدية وهي الطوب والمونة الأسمنتية والبياض ، بل تتاح له ألواح سابقة التجهيز Precast Panels (إما من الخرسانة الخفيفة أو من ألواح جبسية) تكون سهلة وسريعة التركيب والفك ، ويمكن أن يقوم بها الساكن نفسه بدون معاونة فنية خارجية كما هي الحال في الصين .

• **مشروع إسكان الشباب ومشروع إسكان المستقبل :**

في السنوات الأخيرة بدأت وزارة الإسكان والمرافق مشروعها الذي أسمته مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب ، وقد أقيم منه خلال ثلاث سنوات من بدء تنفيذه حوالي ٦٠ ألف وحدة سكنية ويشتمل المشروع على ثلاثة أنماط تصميمية وهي :

- وحدة مساحتها ١٠٠ متر مسطح وتبلغ تكلفتها ٥١٥٠٠ جنيه تتحمل الدولة منها ٢٠ ألف جنيه دعماً ويتحمل الشاب ٣١٥٠٠ جنيه ، جزء منها عبارة عن قرض تعاوني يدفع على مدى ٤٠ سنة بفائدة مدعمة ٦%.
- وحدة مساحتها ٧٠ متر مسطح تبلغ تكلفتها ٤٠ ألف جنيه تتحمل الدولة ١٥ ألف جنيه دعماً والشاب ٢٥ ألف جنيه .
- وحدة مساحتها ٦٣ متر مسطح تبلغ تكلفتها ٢٨٥٠٠ جنيه تتحمل الدولة ١٠ آلاف جنيه دعماً والشاب ١٨٥٠٠ جنيه.

ومن الواضح مما سبق أن الدولة تتحمل نسبياً عبئاً كبيراً في دعم هذا الإسكان، كما أن الشباب يتحمل بدوره عبئاً كبيراً أيضاً خصوصاً في الوحدات ذات مساحة ١٠٠ متر مسطح . ونظراً لهذه الأعباء المالية الكبيرة فأقصى ما أمكن تنفيذه من هذا المشروع لا يتجاوز ٢٠ ألف وحدة فقط سنوياً بينما يبلغ عدد الأسر المكوّنة حديثا في العام حوالي ٧٠٠ ألف أسرة ، منها ما يقرب من

٢٥٠ ألف أسرة في الحضر داخل شريحة محدودي الدخل تحتاج إلى وحدات سكنية ملائمة من حيث المساحة والتكلفة .

كذلك قامت وزارة الإسكان والمرافق بمشروع آخر أسمته "إسكان المستقبل" يهدف إلى إنشاء ٧٠ ألف وحدة مساحة كل وحدة ٦٣ متراً مسطحاً ، وتبلغ تكلفتها الإجمالية ١,٢ مليار جنيه. وستقوم "جمعية المستقبل" بتوفير مبلغ مليار جنيه من خلال تبرعات مستثمري القطاع العقاري والصناعي وشركات المقاولات. ومثل هذا المشروع قد يكون من الصعب ضمان استمراريته لأنه يعتمد أساسا على أريحة رجال الأعمال وهم إما أن يمنحوا أو يمنعوا حسب الظروف العامة التي يجدون أنفسهم فيها .

ثالثا - مؤشرات الإسكان :

تمثل مؤشرات الإسكان لكل دولة أساساً واضحاً ومحدداً لتحليل وضع الإسكان فيها بالمقارنة بالدول الأخرى الشبيهة في مراحل النمو الاجتماعي والاقتصادي. وتساعد هذه المؤشرات على تحسين وتطوير سوق الإسكان ووضع سياسة ملائمة له.

وقد وضعت هذه المؤشرات على أساس بحثين **أولهما** : برنامج المؤشرات الصادر عن مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية . **وثانيهما** : الدراسة التي قام بها المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء عام ١٩٩٣ عن مؤشرات الإسكان في مصر. وقد أجريت هذه الدراسة على ثلاثة مراكز حضرية هي القاهرة الكبرى وأسيوط وطنطا ، وتضم القاهرة الكبرى ثلاث مدن هي القاهرة والجيزة بمحافظة الجيزة وشبرا الخيمة بمحافظة القليوبية . وتتميز كل من هذه المدن بعوامل محلية خاصة مختلفة بعضها عن بعض. كما أمكن حساب بعض المؤشرات على المستوى القومي على النحو التالي :

مؤشر رقم (١) – سعر الوحدة السكنية منسوبا الى دخل الأسرة :

يمثل هذا المؤشر التكلفة المتوسطة للوحدة السكنية منسوبة الى الدخل السنوى المتوسط للأسرة ، وبمعنى آخر يمثل عدد السنوات التي تحتاجها الأسرة للحصول على السكن إذا ما وجهت دخلها بالكامل الى هذا الغرض. وغني عن الذكر أنه كلما انخفض هذا المؤشر دل ذلك على قدرة كبيرة للأسرة على امتلاك وحدة سكنية ، كما هي الحال في الدول المتقدمة . وكلما ارتفع هذا المؤشر دل ذلك على مدى تعذر امتلاك الأسرة لوحدة سكنية. ويتراوح المؤشر المصري ما بين ٧ و ١٢ وذلك على النحو التالي :

القاهرة : متوسط دخل الأسرة عام ١٩٩٣	٥٨١١ جنيها
متوسط تكلفة الوحدة السكنية	٦٩٠٠٠ جنيها
المؤشر : ١١,٨٧	
الجيزة : متوسط دخل الأسرة	٥٨٣٨ جنيها
متوسط تكلفة الوحدة السكنية	٥٥٢٤٥ جنيها
المؤشر : ٩,٤٦	
القليوبية : متوسط دخل الأسرة	٤٤٥٨ جنيها
متوسط تكلفة الوحدة السكنية	٣٠٦٩٠ جنيها
المؤشر : ٦,٨٨	

ويرجع انخفاض المؤشر في القليوبية الى الاتجاه العام نحو بناء وحدات سكنية أقل مساحة وأقل تكلفة في المحافظات الريفية عن مثيلاتها في المراكز الحضرية مثل القاهرة والجيزة.

•

وقد دلت دراسة هذا المؤشر – والتي تمت عام ١٩٩٠ على مستوى العالم– على أنه يتراوح ما بين ٣ في الدول المتقدمة و ١٠ في الدول النامية . ويميل

المؤشر المصري الى الارتفاع نتيجة الى الاتجاه العام – سواء أكان من قبل الحكومة أو القطاع الخاص – نحو التمليك وليس التأجير مما أدى الى زيادة الطلب نحو المنتج السكني المعروض للتمليك دون توفر البديل الآخر وهو التأجير . كما يدل ارتفاع المؤشر على عدم قدرة الأسرة المصرية على دفع ثمن الوحدة ، وعدم تناسب دخلها مع تكلفة الوحدة.

مؤشر رقم(٢): إيجار الوحدة السكنية منسوبا الى دخل الأسرة :

يمثل هذا المؤشر الإيجار السنوي المتوسط للوحدة السكنية منسوباً الى الدخل السنوي المتوسط للأسرة في عام ١٩٩٣ كنسبة مئوية . وهو كالآتي :

القاهرة ١,٩%　　　الجيزة ١,٨%　　　القليوبية ١,٦%

وتتراوح القيمة الايجارية عادة ما بين ١٥% من دخل الأسرة للشرائح الدنيا و ٢٥% للشرائح فوق المتوسطة والعليا في ظل نظام السوق الحر. ومن الملاحظ الانخفاض الشديد لهذا المؤشر عن المعدل المتفق عليه عالمياً . ويرجع ذلك أساساً الى تجميد القيمة الإيجارية وتثبيتها عند قيمة محددة بموجب القوانين الاستثنائية التي تحدد العلاقة بين المالك والمستأجر ، والتي صدرت في خمسينيات وستينيات القرن العشرين وما زالت سارية حتى الآن، بصرف النظر عن الزيادة السنوية في دخول الأسرة والارتفاع المستمر في معدلات التضخم.

ويمثل هذا المؤشر أحد مظاهر الخلل الكبير في سوق الإسكان في مصر. وسوف يستمر هذا المؤشر في الانخفاض الى أن تصدر التشريعات اللازمة لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات الخاضعة لقوانين تثبيت القيمة الايجارية وامتداد عقد الايجار. ومن الجدير بالإشارة أن هذا المؤشر يبلغ ٢٤% في مناطق الإسكان العشوائي ، حيث تتحدد القيمة

الإيجارية بالتراضي بين المالك والمستأجر بصرف النظر عما تنص عليه قوانين الإيجار السارية .

مؤشر رقم(٣) – نصيب الفرد من المسطح السكني ودرجة التزاحم :

تحسب درجة التزاحم هنا بمتوسط عدد الأفراد في الغرفة الواحدة. ويمثل هذا المؤشر متوسط نصيب الفرد من المساحة السكنية ، ويعد مقياساً لدرجة التزاحم. كما يبين مدى توفر وحدات سكنية تتناسب مع عدد الأسر. ويتناسب هذا المؤشر تناسباً عكسياً مع درجة التزاحم فكلما زاد رقم المؤشر دل ذلك على انخفاض معدل التزاحم ، وتوفر الوحدات السكنية التي تحقق احتياجات المجتمع بشرائحه المختلفة ، وكلما انخفض المؤشر دل ذلك على زيادة في درجة التزاحم وعدم توفر وحدات سكنية كافية .

ومن الملاحظ أن هذا المؤشر ينخفض في إسكان محدودي الدخل ويرتفع في الإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر.

وكانت نتيجة دراسة هذا المؤشر في مصر كالآتي :

القاهرة ١٣,٨ الجيزة ١٤,٣ القليوبية ١١,٤ الغربية ١٣,٣ أسيوط ١٣,٩

ويتراوح هذا المؤشر عالمياً بين ٧ و ١٦ للدول النامية ، أما الدول المتقدمة فيصل فيها نصيب الفرد من المساحة السكنية الى ما يقرب من ٣٢ متراً مسطحاً. ومن الواضح أن المؤشر المصري يقع في نطاق مؤشرات الدول النامية .

ويرى خبراء الإسكان أن المؤشر بالنسبة لإسكان محدودي الدخل يجب أن لا يتجاوز ١٢ متراً مسطحاً ، وعلى ذلك فإن مساحة الوحدة في هذا النوع من الإسكان تتراوح ما بين ٣٥ متراً مسطحاً و ٦٠ متراً مسطحاً حسب عدد أفراد

الأسرة الذي يتراوح ما بين فردين أو ثلاثة أفراد للأسر المكونة حديثا وخمسة أفراد لبقية الأسر.

وحسب تعداد ١٩٩٦ يبلغ متوسط عدد الأفراد بالغرفة الواحدة على المستوى القومي ١,٣، وكذلك يبلغ نفس المتوسط ١,٣ في كل من المحافظات الحضرية ومحافظات الوجه البحري ومحافظات الوجه القبلي . ويبلغ المتوسط أدناه ١,١ في محافظات دمياط والإسماعيلية والجيزة وأسوان ، ويبلغ أقصاه في محافظات بورسعيد والشرقية ١,٦ ومحافظة قنا ١,٧ .

وتجب الإشارة الى أن هذا المتوسط قد حسب أخذا في الاعتبار العدد الكلي للغرف بما في ذلك غرف الاستقبال وغرف النوم . ولو حسبت درجة التزاحم بالنسبة لغرف النوم فقط لارتفع متوسط درجة التزاحم وبلغ على المستوى القومي ٢,٢ فرد للغرفة الواحدة ، وذلك بفرض أن عدد غرف النوم يمثل حوالي ٦٠% من مجموع الغرف . كما أن هذا المتوسط سوف يزداد بالنسبة لشرائح محدودي الدخل وعلى الأخص في الأحياء الشعبية والأحياء العشوائية ، وقد يصل الى خمسة أفراد أو يزيد في غرفة النوم الواحدة .

مؤشر رقم (٤) – معدل إنتاج الوحدات السكنية :

هذا المؤشر هو مقياس لعدد الوحدات المنتجة في السنة منسوبا لكل ألف من السكان . وقد تم حساب معدل إنتاج الوحدات للقطاع الرسمي لعدم توفر بيانات كافية عن القطاع غير الرسمي . يبلغ متوسط إنتاج الوحدات على المستوى القومي ٦,٠٥ وحدة لكل ألف نسمة عام ١٩٩٣ ، أما على مستوى المحافظات فيبلغ متوسط إنتاج الوحدات كالآتي :

القاهرة ١١,٣٩ الجيزة ٦,٥٩ القليوبية ٢,٧٨ الغربية ٢,١٨ أسيوط ١,٠٥

وقد تراوح هذا المعدل عالمياً في عام ١٩٩٠ ما بين ٤–١٠,٥ .

وتوضح المؤشرات الخاصة بمصر ارتفاعاً نسبياً كبيراً في معدل إنتاج الوحدات السكنية في القاهرة يزيد على ضعف المؤشر القومي ، يقابله انخفاض شديد في محافظات القليوبية والغربية وأسيوط ، إذ يقل مؤشر هذه المحافظة الأخيرة عن عشر مثيله في القاهرة . ويدل ذلك دلالة واضحة على خلل شديد في توزيع الوحدات السكنية .

فبينما يبلغ تركيز إنتاج الوحدات السكنية أقصاه في القاهرة تعاني بقية المحافظات – وعلى الأخص محافظات الصعيد – نقصاً شديداً في إنتاج هذه الوحدات .

مؤشر رقم (٥) – نسبة الإسكان الرسمي الى مجموع الإسكان الكلي :

يحدد هذا المؤشر نسبة الإسكان الرسمي الى جملة الإسكان . ويقصد بالإسكان الرسمي: المباني التي تم بناؤها بمعرفة الحكومة والقطاع الخاص على تقاسيم أراض معتمدة وصدرت لها تراخيص بناء رسمية من الجهات المختصة بمديريات الإسكان بالمحافظات. أما الإسكان غير الرسمي فيمثل المباني التي أقيمت بدون تقاسيم أراض معتمدة ، وبدون تراخيص بناء في أحياء جديدة خارج الكتلة البنائية أو في فراغات داخلها . وقد أقيمت هذه الأحياء بمعرفة الأهالي خارج نطاق السلطة الرسمية للحكومة ، وهو ما يشار إليها عادة بالإسكان العشوائي .

كما يشتمل الإسكان الرسمي على الوحدات والأدوار التي أضيفت الى مبان قائمة بدون ترخيص ، ولكنها انتقلت الى بند الإسكان الرسمي بعد إجراء مصالحة بين ملاكها وبين المحافظات المختصة بعد دفع غرامات معينة .

وكانت نتيجة دراسة نسبة الإسكان الرسمي في مصر في عام ١٩٩٣ والتي قام بها المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء هي كالآتي :-

الجيزة ٤٧,٧%   القليوبية ٤٥,٤%   أسيوط ٤٩,٧%

أي أن نسبة الإسكان الرسمي في مصر تبلغ أقل قليلاً من ٥٠% ونسبة الإسكان غير الرسمي تبلغ بالتالي أكثر من ٥٠% من إجمالي الوحدات السكنية في مصر. وتقودنا هذه الإحصائية الى النتيجة التالية وهي :

أولا : أن نسبة كبيرة من المجتمع لم تجد لها مكانا في خطط الدولة الإسكانية المتتالية ، وأمام هذا التجاهل فقد أخذت الأمر بيدها وأقامت لنفسها وحداتها السكنية خارج نطاق السلطة الرسمية للدولة ، وهذه هي شريحة محدودي الدخل .

ثانيا : أن الحكومة خلال العقود الأخيرة وجهت جل اهتمامها للإسكان المتوسط وفوق المتوسط والإسكان الفاخر ، وأقل القليل من الاهتمام ذهب الى إسكان الفقراء.

مؤشر رقم (٦) ـ نسبة الوحدات السكنية المملكة ونسبة الوحدات السكنية المؤجرة:

تشير نتائج تعداد ١٩٩٦ الى أن عدد الوحدات السكنية على المستوى القومي تبلغ ١٢٣٨٦٥١٨ وحدة ، منها ٦١٨٩٩٣٥ وحدة بالحضر و و٦٢٤٢١٦٢ وحدة بالريف . ويبلغ عدد الوحدات السكنية المؤجرة بالحضر ٢٥٧٤٨٤١ وحدة بنسبة ٤١,٦% من مجموع الوحدات السكنية بالحضر. ويبلغ عدد الوحدات السكنية المملكة ٣٦١٥٠٩٤ وحدة بنسبة ٥٨,٤ % من مجموع الوحدات السكنية الحضرية .

أما في الريف فيبلغ عدد الوحدات السكنية المؤجرة ٣٢٥٦٣٤ وحدة بنسبة ٥,٢% من مجموع الوحدات السكنية بالريف . ويبلغ عدد الوحـدات السـكنية المملكة ٥٩١٦٥٢٨ وحدة بنسبة ٩٤,٨% من مجموع الوحدات السكنية الريفية .

وقد جاء في دراسة البنك الدولي تحت عنوان Enabling Housing Market to Work أنه في حالة استقرار سوق الإسكان في دول العالم الثالث تبلغ نسـبة الوحدات السكنية المملكة في المتوسط حوالي ٥٤% مـن مجمـوع الوحـدات السكنية الحضرية ، ونسبة الوحدات السكنية المؤجرة تبلغ في المتوسط ٤٦% .
إن التمليك والتأجير وسيلتان ضروريتان لا غنى عن أحدهما في سوق الإسكان. وتفضيل إحدى الوسيلتين عن الأخرى يتوقف على ظروف طالب الوحدة مـن حيث الرغبة في الاستقرار في مكان واحد ، أو التنقل من مكان إلى آخر . كما أن الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة عادة ما ترجح إحـدى الوسـيلتين على الأخرى . ولذا فإنه من الواجب إتاحة إمكانية التمليك أو التأجير في سوق الإسكان أمام راغبي السكن.

ومن الملاحظ أن الاتجاه نحو التملك يسود كلما زادت حدة أزمة الإسـكان وذلك لإقبال الأسر خصوصاً في الشريحة العليا من الطبقة الوسـطى لاقتنـاء وحدات سكنية لأبنائهم، لكي تكون متاحة لهم عند الحاجة إليها ، وبذلك صـار ادخار وحدات سكنية ظاهرة مألوفة لدى الآباء ضماناً وتأميناً لمستقبل الأبناء . كذلك يسود الاتجاه نحو التملك في ظروف التضخم فحين يتجاوز معدل التضخم ٢٠% أو ٣٠% تفقد النقود وظيفة من أهم وظائفها وهي وظيفة الادخـار [1] . فالتضخم يعني انخفاض القوة الشرائية للعملة ، وهذا بدوره يعني أن من يحتفظ بمدخراته في شكل نقدي فإن قيمة تلك المدخـرات تتآكـل خـلال بضـع

[1] دكتور اسماعيل صبري عبد الله – قضايا أساسية في السياسة الاقتصادية – ١٩٩٤.

سنوات. ولذا فإن المدخر في هذه الحالة يسارع بالتخلص من النقود بشراء سلع معمرة –وعلى قمتها الوحدات السكنية – وإن لم يكن في حاجة ضرورية إليها .

وأمام القوانين الاستثنائية المنظمة للإسكان في النصف الأخير من القرن العشرين ، والتي بموجبها تحددت القيمة الإيجارية واستمرت ثابتة دون تغيير ، وامتد عقد الإيجار من جيل إلى جيل ، اتجه أغلب المستثمرين في مجال الإسكان في هذه الفترة سواء أكانت أجهزة الدولة أو شركات القطاع العام أو القطاع الخاص نحو البناء بهدف التمليك ، واختفى التأجير تقريباً من سوق الإسكان . وهذا هو السبب وراء زيادة نسبة الوحدات المملكة على النسبة الواردة في دراسة البنك الدولي السابق الإشارة إليها .

ومع احتمال استمرار أزمة الإسكان الحالية إلي عدة عقود قادمة ، وأيضاً مع الاتجاه نحو تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية واستمرار عقد الإيجار، فإنه من المنتظر أن ترتفع نسبة الوحدات المملكة إلى ما يقرب من ٦٠% عام ٢٠٢٠ من مجموع وحدات الحضر .

أما بالنسبة للريف فإن نسبة الوحدات المملكة قد وصلت إلى ٩٤,٨% كما سبق ذكره. وهذه النسبة تتفق تماما مع طبيعة الحياة الريفية القائمة أصلا على تملك الأسرة لبيتها الريفي. ومن الملاحظ أنه في الآونة الأخيرة هبطت نسبة العاملين في قطاع الزراعة وازدادت نسبة العاملين في أنشطة غير زراعية ، كما أقيمت بالقرية – بجانب كتلتها البنائية التقليدية الدائرية الشكل – امتدادات عمرانية جديدة ذات طابع حضري . ولذا فإنه من المتوقع أن يجري على هذه

الامتدادات ما يجري على وحدات الحضر من تمليك وتأجير. وبالتـالي فمـن المتوقع خلال العقدين القادمين انخفاض نسبة الوحدات المملكة، وزيـادة نسـبة الوحدات المؤجرة والتي قد تصل إلى ما يقرب من ٢٠% من مجموع الوحدات السكنية الريفية .

تعطينا المؤشرات السابقة صورة حقيقية وواضحة عن وضع الإسكان فـي مصر ، ومنها يمكن لنا أن نستخلص النتائج الهامة التالية :

أولا : أن هناك فجوة إسكانية كبيرة بين ما هو متاح من وحدات سكنية وبـين حجم الطلب عليها ، ويؤكد هذه النتيجة انخفاض نصـيب الفـرد مـن المساحة السكنية وزيادة معدل التزاحم في الغرفة الواحدة ، كما يؤكدها أيضا الانخفاض الواضح في مؤشر معدل إنتاج الوحدات السكنية .

ثانيا : أن إنتـاج الوحـدات السـكنية لا يتسم بـالتوازن بـين المحافظـات المختلفة ، فهناك تركز شديد في إنتاج الوحدات السكنية فـي المراكـز الحضرية الكبيرة بينما ينخفض الإنتاج انخفاضاً كبيراً في المحافظـات الريفية – وعلى الأخص المحافظات النائية– في جنوب الصعيد .

ثالثا : أن الدولة من خلال خططها الإسكانية وجهت جـل عنايتهـا للإسـكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر ، ويواكب ذلك تجاهل شبه تام لإسكان محدودي الدخل مما دعا هذه الشرائح الى إنشاء أحياء عشوائية بمعرفتها بدون تراخيص بناء ، وعلى مواقع غير مخططـة وخـارج النطـاق الرسمي للدولة ، ويزيد حجم هذا الإسكان غير الرسمي على أكثر مـن ٥٠% من الحجم الكلي للإسكان .

رابعا : أدت قوانين الإسكان الاستثنائية – والتـي بموجبهـا تجمـدت القيمـة الإيجارية وامتد عقد الإيجار من جيل الى آخر – الى انخفاض كبير في

مؤشر القيمة الإيجارية منسبة الى متوسط دخل الأسرة ، ويقابل ذلك ارتفاع في مؤشر قيمة التمليك منسبة الى متوسط الدخل. وذلك بسبب اتجاه الحكومة والقطاع الخاص الى البناء بغرض التمليك وليس التأجير، والبناء للشرائح القادرة على التملك وهي الشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا مما أدى في النهاية الى وفرة إسكانية من ناحية وندرة إسكانية من ناحية أخرى .

خامسا: زادت نسبة الوحدات المملكة ، واختفت تقريباً ظاهرة التأجير خلال العقود الأخيرة من القرن العشرين وذلك نظراً لقوانين الإسكان الاستثنائية، ونتيجة للتضخم الذي ساد في هذه العقود مما دعا الكثير من المدخرين إلى اقتناء الوحدات السكنية بدلا من الاحتفاظ بمدخراتهم في شكل نقدي، وأيضا نتيجة لزيادة حدة أزمة الإسكان مما دفع الآباء إلى شراء وحدات سكنية تأمينا لمستقبل أبنائهم.

وبمعنى آخر ، فإن الإسكان في مصر يعاني حاليا خللاً في أكثر من محور : الخلل في توزيع الوحدات السكنية توزيعاً مناسباً جغرافياً ، والخلل في توفير الإسكان بصورة عادلة بين شرائح المجتمع المختلفة . والمبالغة في قيمة التمليك يقابلها انخفاض في قيمة الإيجار انخفاضاً شديداً بسبب قوانين استثنائية مما كان له تأثيرات سلبية على سوق الإسكان في المدى الطويل. والتحدي الكبير الذي سوف تواجهه مصر خلال العشرين عاماً القادمة هو محاولة إعادة الاتزان للإسكان مكانياً واجتماعياً ، مع العمل على زيادة إنتاج الوحدات السكنية بما يوازي حجم الطلب عليها .

الفصل الثاني

الأجهزة الرسمية والخاصة المسئولة عن الإسكان

يقوم كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص بتوفير الوحـدات السـكنية اللازمة للمواطنين . ويقوم القطاع الحكومي بدوره وفق خطـط خمسـية تعـد لتحقيق احتياجات المجتمع في حدود الإمكانيـات المتاحـة ووفـق التوجهـات الاجتماعية والاقتصادية التي تتبناها الدولة . أما القطاع الخاص فيتحكم في أدائه بصفة أساسية آليات السوق واتجاهاته . ويتمثل القطاع الحكـومي فـي وزارة الإسكان والأجهزة والهيئات التابعة لها والمحليات والوزارات الأخرى وشركات قطاع الأعمال . أما القطاع الخاص فيتمثل في البنوك والشركات الاسـتثمارية والأفراد. وفيما يلي بيان موجز لدور كل من هذه الجهات في مجال الإسكان .

أولا: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية :

تعتبر وزارة الإسكان الجهاز الرسمي الرئيسـي المسـئول عـن وضـع السياسات العامة للإسكان على المستوى القومي ، وكذلك إعداد الخطط المرحلية لتحقيق احتياجات المجتمع من الإسكان بأنواعه المختلفة ومتابعـة تنفيـذ هـذه الخطط ، وتوفير التمويل اللازم بقروض ميسرة لدعم الإسكان لبعض الشـرائح الاجتماعية المستحقة لهذا الدعم. وقد أنشئت هذه الوزارة عام ١٩٦١ تحت اسم "وزارة الإسكان والمرافق" لتحل محل "وزارة الشئون البلدية والقروية" ، وقـد

تغير اسم الوزارة منذ إنشائها عدة مرات وذلك حسب الأنشطة والقطاعات التي تضاف إليها أو تسحب منها . وهذه القطاعات هي: قطاع التعمير والمجتمعات الجديدة والخاص بتعمير المدن القائمة وإنشاء وإدارة المجتمعات العمرانية الجديدة . وقطاع التشييد وهو خاص بالإشراف على شركات المقاولات. وقطاع مواد البناء ويشمل الشركات التي تقوم بتصنيع مواد البناء مثل الأسمنت والطوب الرملي والطوب الطفلي والجبس وغيرها . وقطاع المرافق الذي يختص بتوفير مياه الشرب والصرف الصحي بما يلزمهما من شبكات ومحطات تنقية ومعالجة. وغالباً ما كانت كل هذه القطاعات تنضوي تحت مظلة وزارة واحدة تسمى "وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق"، ولكن في بعض الأحيان وفي فترات متقطعة ينفصل الإسكان والمرافق عن القطاعات الأخرى في وزارة خاصة بهما .

والأجهزة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية المسئولة عن تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان هي : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وصندوق تمويل المساكن ، وبنك التعمير والإسكان . وفيما يلي موجز عن كل من هذه الأجهزة:

١- الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان :

أ - نشأة الهيئة وأهدافها :

في عام ١٩٦١ صدر القرار الجمهوري رقم ٣١٩ لسنة ١٩٦١ بإنشاء المؤسسة العامة لتعاونيات الإسكان ، وتتولى الإشراف على جمعيات بناء المساكن وعمليات الإقراض لأغراض البناء والإسكان، ثم صدرت عدة قرارات جمهورية في عام ١٩٦٥ وعام ١٩٧١ وعام ١٩٧٧ تتضمن أحكامها تحويل المؤسسة إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وتوسيع نشاطها لخدمة الاقتصاد القومي في مجال البناء والإسكان .

وتقوم الهيئة بتنفيذ جزء من خطة وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، وذلك من خلال الأنشطة الثلاثة الأساسية التي تقوم بها وهي :

- الحصول على الأراضي وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق العامة وإقامة الوحدات السكنية عليها وتمليكها للمواطنين ، مع منح قرض تعاوني للوحدة بشروط ميسرة .
- إقراض المواطنين والجمعيات التعاونية وصناديق الإسكان والهيئات من راغبي البناء .
- الإشراف على الجمعيات التعاونية وتوفير المعونة الفنية والمالية والإدارية ومراجعة توزيع الوحدات السكنية على أعضاء الجمعيات طبقا لأحكام قانون التعاون الإسكاني .

ويشترط في المستحق للوحدات السكنية من التعاونيات ما يلي:

- حديثو الزواج بشرط عدم مرور خمس سنوات على الزواج بنسبة ٥٠% .
- المنقولون حديثا إلى المدينة التي بها المشروع بنسبة ١٥%
- العائدون من الخارج بنسبة ١٥%
- حالات الإخلاء الإداري بنسبة ١٥%
- الحالات الملحة والطارئة بنسبة ٥ %

ب- القروض التي قامت الهيئة بإقراضها من عام ١٩٦٢ وحتى عام ١٩٩٩:

أقرضت الهيئة منذ إنشائها مبلغ ٤,٣ مليار جنيه وذلك لمشروعات الهيئة وصناديق الإسكان والأفراد والجمعيات ، وتحملت الدولة فروق دعم بلغت ٣,١ مليار جنيه ، وبلغ إجمالي الوحدات السكنية التي ساهمت الهيئة في إقراضها خلال المدة المذكورة ١٩٣٥٦٥٢ وحدة سكنية موزعة كالآتي:

- وحدات تم تنفيذها بمشروعات الهيئة ١٨٠٠٠٠ وحدة

- وحدات تم تنفيذها بإقراض الأفراد ١٣٣٣٩٧٨ وحدة
- وحدات تم تنفيذها بإقراض جمعيات الإسكان التعاوني ٣٤٠١١٨ وحدة
- وحدات تم تنفيذها بإقراض صناديق الإسكان موزعة كالآتي :
  - القوات المسلحة ٦٢٨٥٧ وحدة
  - الشرطة ١٤٩٠٢ وحدة
  - جهاز المشروعات المشتركة ٣٧٩٧ وحدة

  ومجموعها ٨١٥٥٦ وحدة

ج- نسبة ما تم تنفيذه من الوحدات السكنية بمعرفة الهيئة بالنسبة للقطاع الحكومي والقطاع الخاص في الفترة من عام ١٩٨٢ إلى عام ١٩٩٨:

يبلغ إجمالي ما تم تنفيذه من وحدات سكنية خلال هذه الفترة (قطاع حكومي وقطاع خاص) ٢٥٠٧٤٠٤ وحدة

وإجمالي الوحدات المنفذة بالقطاع الحكومي بقروض تعاونية

٨٢٣٣٠٨ وحدة

وإجمالي الوحدات المنفذة بالجمعيات التعاونية الإسكانية

٣٥٠١١٨ وحدة

مجموع القطاع الحكومي والجمعيات ١١٧٣٤٢٦ وحدة

ويتضح حجم الإسكان التعاوني من النسب المئوية التالية :

- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة القطاع الحكومي (الممول بقروض تعاونية) إلى الإجمالي العام ٣٢,٨% .
- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة الجمعيات التعاونية إلى الإجمالي العام ١٣,٩٦%.
- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة القطاع الحكومي (الممول بقروض تعاونية) والجمعيات التعاونية إلى الإجمالي العام ٤٦,٧٩% .

نخلص مما سبق الى أن الإسكان التعاوني يمثل عنصراً أساسياً من عناصر الإسكان ، إذ يكاد المنتج منه يصل إلى ما يقرب من نصف المنتج السكني العام الذي يقوم به كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص . وبذلك فإنه من الضروري دعم الإسكان التعاوني والعمل على إزالة المعوقات التي تقف في سبيله .

د – الوحدات التي نفذت بمعرفة الهيئة من عام ١٩٨١ وحتى عام ١٩٩٦ :

قامت هيئة التعاونيات بإقامة وحدات سكنية بالمحافظات المختلفة في الفترة المذكورة حسب الجدول التالي :

جدول رقم (٢ – ١) عدد الوحدات المنفذة بمعرفة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان من أكتوبر ١٩٨١ وحتى عام ١٩٩٦[1]

المحافظة	عدد الوحدات
المحافظات الحضرية:	
القاهرة	٧٦٨٧٤
الإسكندرية	٢٢٣٥٠
بور سعيد	١٠٩٣٦
السويس	١١٦٧٠
جملة المحافظات الحضرية	**١٢١٨٣٠**
محافظات الوجه البحري:	
دمياط	٩٦٨
الدقهلية	٥٠١٣
الشرقية	٧٣٢٠
القليوبية	٤٨٨٥
كفر الشيخ	١٢٧٢
الغربية	٣٤٠
المنوفية	١٥٧٢
البحيرة	٩٥
الإسماعيلية	١١٦١١
جملة محافظات الوجه البحري	**٣٣٠٧٦**

[1] مصادر البيانات – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

محافظات الوجه القبلي :	
الجيزة	٢٢٨٩٣
بني سويف	٧٩٠٠
الفيوم	٢٤٣٢
المنيا	١٣١٩
أسيوط	–
سوهاج	١٥٣٥
قنا	١١١٢
أسوان	٥٠٠
الأقصر	–
جملة محافظات الوجه القبلي	**٣٧٦٩١**
محافظات الحدود:	
البحر الأحمر	٥١٦٨
الوادي الجديد	–
مطروح	–
شمال سيناء	٤٥٦٠
جنوب سيناء	–
جملة محافظات الحدود	**٩٧٢٨**
إجمالي الجمهورية	**٢٠٢٣٢٥**

من الجدول السابق يتضح أن جملة الوحدات بالمحافظات الحضرية تبلغ حوالي ١٢٢٠٠٠ وحدة ، بينما عدد الوحدات بمحافظات الوجه البحري حوالي ٣٣٠٠٠ وحدة ، وبمحافظات الوجه القبلي حوالي ٣٨٠٠٠ وحدة ، وبمحافظات الحدود حوالي ١٠٠٠٠وحدة فقط . وهذا يعني أن المحافظات الحضرية نالت الجزء الأكبر من هذه الوحدات مقارنة بالمحافظات الأخرى. بل إن إقليم القاهرة والذي يشمل محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية بلغت عدد الوحدات التعاونية التي أنشئت به ١٠٤٦٥٢ وحدة ، أي حوالي نصف ما أنشئ على مستوى الجمهورية كلها ، مما يؤكد ما سبق أن ذكر أن الاهتمام الرسمي في مجال

الإسكان يتسم بالتحيز المكاني الكبير لصالح المراكز الحضرية علـــى حســـاب المحافظات الريفية.

هـ- الجمعيات التعاونية التي تشرف عليها الهيئة :

سبق أن ذكر أنه من المهام الأساسية لهيئة تعاونيات الإسكان الإشراف على الجمعيات التعاونية وتوفير القروض التعاونية اللازمة لها ، وفيما يلي أعداد هذه الجمعيات موزعة على المحافظات المختلفة :

جدول رقم (٢ - ٢) بيان بتوزيع الجمعيات على المحافظات [١]

المحافظة	الجمعيات القائمة
المحافظات الحضرية :	
القاهرة	٥٨٢
الإسكندرية	١٧٦
بور سعيد	١٢٩
السويس	٥٢
جملة المحافظات الحضرية	**٩٣٩**
محافظات الوجه البحري:	
دمياط	٤٢
الدقهلية	٤١
الشرقية	٤١
القليوبية	٢١
كفر الشيخ	٥٥
الغربية	٤٢
المنوفية	٢٢
البحيرة	٣٠
الإسماعيلية	٩٥
جملة محافظات الوجه البحري	**٣٨٩**

[١] مصادر البيانات – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

تابع جدول رقم (٢-٢)

المحافظة	الجمعيات القائمة
محافظات الوجه القبلي	
الجيزة	١٥٧
بني سويف	٣٠
الفيوم	١٦
المنيا	٣٥
أسيوط	٤٨
سوهاج	٢٢
قنا	١٩
أسوان	٥٠
الأقصر	–
جملة محافظات الوجه القبلي	**٣٧٧**
محافظات الحدود :	
البحر الأحمر	٤٤
الوادي الجديد	٢٠
مطروح	٢٤
شمال سيناء	٢٨
جنوب سيناء	١٥
جملة محافظات الحدود	١٣١
إجمالي الجمهورية	**١٨٣٦**

يبلغ عدد الجمعيات بالمحافظات الحضرية ٩٣٩ جمعية ، وبمحافظات الوجه البحري ٣٨٩ جمعية ، وبمحافظات الوجه القبلي ٣٧٧ جمعية ، وبمحافظات الحدود ١٣١ جمعية فقط . ويدل ذلك على زيادة عدد الجمعيات التعاونية بالمحافظات الحضرية زيادة كبيرة على غيرها من المحافظات . هذا وقد بلغ إجمالي عدد أعضاء الجمعيات التعاونية ٧٩٣٢٥٤ عضواً حتى عام ٢٠٠٠ .

ورغم النجاح الذي حققته الجمعيات التعاونية في توفير وحدات سكنية للأعضاء إلا أن أداءها قد شابه بعض القصور ، ويتلخص ذلك فيما يلي :

- سلبية قيادات بعض الجمعيات وتتمثل في تقاعس بعض الجمعيات في إنهاء مشروعاتها لصالح الأعضاء في المدد المحددة لها وبالتكلفة المعلن عنها. إذ أن تنفيذ بعض مشروعات الإسكان التعاوني استغرق سنوات طويلة ، كما أن تكلفة الوحدة زادت كثيرا على ما كان مقدراً لها .
- فقدان ثقة الأعضاء في إدارة بعض الجمعيات وذلك لارتكاب بعض مجالس إدارة الجمعيات العديد من المخالفات وتغليب المصالح الشخصية على الصالح العام ، مع محدودية خبرة بعض أعضاء مجالس الإدارات في مجال الإسكان .
- عدم عقد جمعيات عمومية في المواعيد المقررة وعدم تقديم ميزانيات منتظمة.
- التلاعب في تخصيص الوحدات السكنية أو قطع الأراضي .
- وجود ثغرات في بعض نصوص قانون الإسكان التعاوني أدت إلى بعض المشاكل أثناء التطبيق العملي لهذه النصوص.
- زيادة عدد أعضاء بعض الجمعيات إلى عدة آلاف مما يصعب معه إدارة مشروعات هذه الجمعيات إدارة سليمة وبكفاءة عالية .

وأمام هذه السلبيات فإنه يجب إجراء تعديلات عدة في بنود قانون الإسكان التعاوني لتلافي هذه السلبيات ، وحتى يقوم الإسكان التعاوني بدوره الرائد في مجال الإسكان على أكمل وجه .

٢ – هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ على أن تكون هي جهاز الدولة المسئول عن رسم سياسة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واختيار مواقعها ، وتختص ببحث واقتراح وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لخطة الدولة الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة لها ، حيث تتولى مسئولياتها على النحو التالي :

- استثمار الموارد الكامنة في صحاري مصر وسواحلها لجذب المواطنين إليها وتخفيف الضغط السكاني على المدن القائمة لإعادة رسم الخريطة السكانية لمصر .
- إنشاء المجتمعات الجديدة في إطار تخطيط إقليمي وعمراني نابع من تخطيط قومي يستهدف زيادة الدخل القومي وتوفير فرص عمل للمواطنين .
- العمل على إنشاء الصناعات في مناطق محددة للاستفادة من الناتج الاقتصادي للمشروعات الصناعية .
- تهيئة المناخ الملائم لاجتذاب رؤوس الأموال بالمدن الجديدة عن طريق تقديم التسهيلات والحوافز للمشروعات لتتمكن من أداء وظيفتها وتوفير الخدمات اللازمة لذلك .

وقد قامت الهيئة بتوفير وحدات سكنية بالمدن والمجتمعات الجديدة بلغت حوالي ٢٣٠ ألف وحدة سكنية من مختلف المستويات بإجمالي استثمارات قدرها ٤,٦ مليار جنيه وذلك حتى ١٩٩٩/٦/٣٠. هذا بالإضافة إلى الوحدات السكنية الأخرى التي تقوم بتنفيذها هيئات وجهات أخرى وجمعيات تعاونية وأفراد وشركات استثمارية تحت إشراف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي بلغ

عددها حوالي ٣٢٠ ألف وحدة سكنية مختلفة المستويات ، وفيما يلي بيان تفصيلي بهذه الوحدات :

جدول رقم (٢ – ٣)

الوحدات السكنية بالمدن الجديدة المنفذة والجاري تنفيذها حتى ٣٠/٦/١٩٩٩ [1]

المدينة	الوحدات السكنية المملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة						الوحدات السكنية المملوكة للغير من جمعيات وشركات وأفراد	إجمالي الوحدات السكنية بالمدينة
	منخفض واقتصادي	متوسط	الشباب والمستقبل	فوق المتوسط	فيلات	إجمالي		
العاشر من رمضان	١٥٤٣٢	٥٠٦٦	٥٢٦٠	١٩٠	٤١٣	٢٦٣٦١	٣٧٣٢٤	٦٣٦٨٥
١٥ مايو	١٣٧٢٣	١١٨٠	٨٠٠	٥٩٤	١٠٣	١٦٤٠٠	١٩٤٣٤	٣٥٨٣٤
٦ أكتوبر	١٩٣٦٣	٤٤٤٨	١٣٦٤٥	٣١٠٨	٣٨٥	٤٠٩٤٩	١١٤١٩٠	١٥٥١٣٩
السادات	٦١٥٠	١٢٢٩	١١٤٠	٩٦	١٢٥	٨٧٤٠	١٠٣٢٢	١٩٠٦٢
برج العرب الجديدة	٥٧٦٢	١٩١٢	–	٧٠٠	٤٥	٨٤١٩	١٦٢٢	١٠٠٤١
الصالحية الجديدة	٥٠٠	–	–	–	–	٥٠٠	٣٥٠٤	٤٠٠٤
دمياط الجديدة	٣٠٤٠	١٧٩٠	٦١٥٤	٤٠٤	–	١١٣٨٨	١٦٢٤٠	٢٧٦٢٨
بدر	١٣١٠٤	٤٨٠	–	–	–	١٣٥٨٤	٦٧٠٠	٢٠٢٨٤
العبور	٦٧٦٠	–	١٢٦٥٤	٨٤	–	١٩٤٩٨	١٤٥١٢	٣٤٠١٠

[1] مصدر البيانات – كتاب وزارة الإسكان "مبارك والعمران".

(تابع) جدول رقم (٢ – ٣)

المدينة	الوحدات السكنية المملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة						الوحدات السكنية المملوكة للغير من جمعيات وشركات وأفراد	إجمالي الوحدات السكنية بالمدينة
	منخفض واقتصادي	متوسط	الشباب والمستقبل	فوق المتوسط	فيلات	إجمالي		
الشروق	٤٢٤٠	٦٥٨٠	١٣٦٧٦	٣٤٤	–	٢٤٨٤٠	١٣٣٥٠	٣٨١٩٠
القاهرة الجديدة	١٠٠٨٦	–	٢١٨٥٦	٧٢٨	–	٣٢٦٧٠	٥٠١٦٣	٨٢٨٣٣
بني سويف الجديدة	٢٩٤٠	–	٢١٦٩	–	–	٥١٠٩	٦٢٠٠	١١٣٠٩
المنيا الجديدة	٦١٢	–	٢٩٥٠	–	–	٣٥٦٢	٢٥٢	٣٨١٤
النوبارية	١٩٦٠	–	–	–	–	١٩٦٠	٢٠	١٩٨٠
الشيخ زايد	٣١٠٠	١٣٥٥	٥١٩٩	–	–	٩٦٥٤	٢٦١١٦	٣٥٧٧٠
أسيوط الجديدة	–	–	٢٩١٢	–	–	٢٩١٢	–	٢٩١٢
طيبة	–	–	١٥٣٧	–	–	١٥٣٧	–	١٥٣٧
المجموع الكلي	١٠٦٧٧٢	٢٤٠٤٠	٨٩٩٥٢	٦٢٤٨	١٠٧١	٢٢٨٠٨٣	٣١٩٩٤٩	٥٤٨٠٣٢

من الجدول السابق يتضح أن مجموع الوحدات السكنية التي أقيمت بالمدن والمجتمعات الجديدة حتى عام ١٩٩٩ (شاملة الوحدات التي تم التعاقد على إنشائها) حوالي ٥٥٠ ألف وحدة ، أقامت منها الهيئة حوالي ٢٣٠ ألف وحدة أي بنسبة ٤٠% من المجموع الكلي للوحدات ، بينما أقامت الجمعيات والشركات حوالي ٣٢٠ ألف وحدة بنسبة ٦٠% من المجموع الكلي. ويبلغ مجموع استثمارات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الوحدات التابعة لها حوالي

أربعة مليارات وستمائة مليون جنيه ، بخلاف الاستثمارات التي أنفقت في إعداد المواقع ومد خدمات البنية الأساسية .

وتكفي الوحدات السكنية السابق ذكرها لإسكان حوالي اثنين مليون ومائة ألف نسمة ، بواقع متوسط عدد أفراد الأسرة يبلغ ٣,٩ فرد بالمجتمعات الجديدة. ولكن عدد السكان المقيمين حالياً بالمدن والمجتمعات الجديدة يقل كثيراً عن ذلك، فقد قدر عدد السكان في عام ١٩٩٩ بحوالي ٢٦٢٠٠٠ نسمة ، وكان العدد المستهدف للسكان في هذه المدن والمجتمعات في عام ٢٠٠٠ يبلغ ستة ملايين نسمة .

مما سبق يتضح أن نسبة كبيرة من الوحدات الحالية خالية ، أي أن رأس المال الذي استثمر فيها والذي يقدر بعدة مليارات مجمد وغير مستغل ، وأن عدد السكان المقيمين يقل كثيراً عن العدد الذي يمكن أن تستوعبه الوحدات القائمة ، كما أنه لا يتجاوز ٤,٥% من العدد المستهدف للمدن والمجتمعات الجديدة في عام ٢٠٠٠ .

يمثل عدم قدرة المجتمعات الجديدة على جذب السكان من الوادي والدلتا بمعدل مناسب أحد المشاكل الرئيسية التي تواجهها هذه المجتمعات.

٣ - صندوق تمويل المساكن :

أنشئ صندوق تمويل المساكن التي تقيمها وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩ ، ويختص برسم سياسة ووضع خطة إنشاء المساكن التي تقيمها الوزارة و يساهم فيها الصندوق بموارده . وتتكون موارد الصندوق طبقا لقرار إنشائه من الآتي:

- حصيلة ثمن بيع وإيجار ومقابل انتفاع الأراضي والعقارات المملوكة له والتي تخصصها له الدولة .
- الاعتمادات التي تخصص له من موازنة الدولة .
- القروض الميسرة التي منحتها له الدولة .
- القروض التي يعقدها الصندوق لإنشاء المساكن الداخلة في اختصاصه .

وقد اعتمد الصندوق أيضا على موارده الذاتية التي تكونت نتيجة نشاطه الواسع منذ إنشائه حتى الآن . وقد قام بإنشاء عدد ٣٣٥٣٣ وحدة سكنية حتى عام ١٩٩٩ وذلك حسب الجدول التالي :

جدول رقم (٢ - ٤)

بيان بالوحدات السكنية التي أنشأها صندوق تمويل المساكن [١]

الموقع	عدد الوحدات
مدينة نصر – القاهرة	٩٨٨٨
أبو قير – الإسكندرية	١٨٠
العامرية – الإسكندرية	٨٦٠
سموحة – الإسكندرية	٣٠١
الرأس السوداء – الإسكندرية	٥٧٢
٦ أكتوبر	١٧٨٨
١٥ مايو	٣٠٨
دمياط الجديدة	١١٨٠
السادات	٦٣٣٢
التجمع الأول	٥٣٨٤
العاشر من رمضان	١٠٦٠
بدر	٩٠٠
العبور	٢٥٦٠
الإجمالي	**٣٣٥٣٣**

[١] مصدر البيانات – كتاب وزارة الإسكان "مبارك والعمران".

وأغلب هذه الوحدات أقيم بالمدن الجديدة ، وهي في مجموعها من المستوى المتوسط والاقتصادي .

٤ - **بنك التعمير والإسكان :**

تأسس بنك التعمير والإسكان بموجب قرار وزير الاقتصاد رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٩ وطبقاً لأحكام قانون استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وشاركت في تأسيسه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق تمويل المساكن . وبذا صار البنك أحد المؤسسات التي تهيمن عليها وزارة الإسكان وتقوم بتنفيذ سياساتها وخططها الإسكانية.

ويتولى البنك إقامة الوحدات السكنية بعواصم المحافظات والمراكز والمدن الجديدة ، كما يمنح قروضا ميسرة الفائدة على آجال طويلة للمحافظات والشركات والجمعيات التعاونية الإسكانية والأفراد . وتمنح هذه القروض بالفائدة الميسرة من الأموال المخصصة للبنك طبقا للخطة العامة للدولة ، والتي يتم التعاقد عليها سنويا مع البنك المركزي ، كما تمنح قروض بالفائدة العادية عن طريق مصادر التمويل المتعددة والذاتية للبنك . ويعتبر البنك الوسيط التمويلي لبعض هيئات الدولة المختلفة العاملة في حقل التعمير والإسكان ، مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وصندوق تمويل المساكن .

ويصدر البنك دفاتر التوفير الإسكانية للمدخرين . وتمثل المدخرات جزءاً من تكلفة وحدة سكنية تخصص لهم ، وذلك من الوحدات التي تقيمها البنك لهذا الغرض وفقاً لأولويات محددة وبشروط معينة . وتحتسب لإيداعات هذه الدفاتر

فائدة بواقع ١٤,٥ % سنوياً . كما يقوم البنك بمنح قرض ميسر الفائدة للمدخر ، يسدد على آجال طويلة عند حصوله على وحدة سكنية .

كما يصدر البنك ما يسميه "وثيقة ادخار الشباب" والهدف من هذه الوثيقة تحقيق فرصة لكل طفل أو شاب للحصول على وحدة سكنية وذلك عن طريق تجميع مدخراته خلال مراحل العمر المختلفة لتغطية مقدم ثمن الوحدة التي يرغبها ، ثم يبدأ عند تسلّمه الوحدة في تقسيط باقي ثمنها على آجال طويلة تتناسب مع دخله .

ويقدم البنك الخدمات الإسكانية كما جاء في كتابه "إنجازات أربعة عشر عاما ١٩٨٠-١٩٩٣" من خلال ثلاثة محاور رئيسية :

- إقامة وحدات سكنية وتمليكها للعملاء بسعر يكاد أن يكون معادلا لتكلفتها وببرامج سداد ميسرة الفائدة على آجال طويلة . وقد بلغ عدد الوحدات التي تم تمليكها للمواطنين ٣٢٨٢٤ وحدة سكنية ، بتكلفة إجمالية قدرها ٥٢١,٩ مليون جنيه حتى نهاية ١٩٩٣ .
- تقديم تمويل ميسر الفائدة يسدد على آجال طويلة للعملاء الراغبين في إقامة مشروعات أو وحدات إسكانية ، علاوة على ما يمكن توفيره من تمويل إضافي بسعر الفائدة الساري. وقد بلغ ما تم إتاحته من تمويل لهذا الغرض ٢٣٠٥,٦ مليون جنيه طبقا لتعاقدات البنك مع الغير حتى نهاية عام ١٩٩٣، من هذا القدر مبلغ ٢٢٥٨,٨ مليون جنيه بفائدة ميسرة ، والباقي وقدره ٤٦,٨ مليون جنيه تمويل بسعر الفائدة الساري .
- ممارسة نشاط أمناء الاستثمار لخدمة أصحاب المشروعات الإسكانية والسياحية فيما يتعلق بأعداد ودراسات الجدوى وتسويق ما يتم تنفيذه من وحدات تلك المشروعات أو غيرها ، وكذا تحصيل أقساط سداد ثمن بيعها .

هذا وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم تسويقها حتى ١٩٩٣/١٢/٣١ ملك الغير ٥٠٦٥٥ وحدة ، منها ٤٣٢٠٨ وحدة بالمدن والباقي وقدره ٧٤٤٧ وحدة بالقرى السياحية – مثل قرى مراقيا ومارابيلا والعريش ورمانة ومارينا العلمين .

ثانيا: المحليات :

تقوم المحافظات بإنشاء مشروعات للإسكان داخل حدودها ، ويتم تمويل هذه المشروعات من الخزانة العامة ومن القروض الميسرة ومن صندوق الإسكان بكل محافظة والذي له موارده الخاصة. والدور الذي تقوم به المحليات في توفير وحدات سكنية لمواطنيها دور رئيسي. وفيما يلي بيان بما قامت به كل من محافظة القاهرة ومحافظة الجيزة ومحافظة القليوبية على سبيل المثال [١] في مجال الإسكان :

- بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة خلال الفترة من ١٩٨٢ وحتى ١٩٩٥ عدد ١٣٣٧٢٢ وحدة ،منها ٩٠٢٨٧وحدة منخفضة التكاليف والباقي ٤٣٤٣٥ وحدة ما بين اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط . أي أن عدد الوحدات منخفضة التكاليف أكثر من ضعف عدد وحدات المستويات الأخرى. وتمثل نسبة ما أنشأته مديرية الإسكان بالمحافظة ٤٢,٦% من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي في المحافظة ، و ١٣,٦% من مجموع ما أنشأه بالمحافظة كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال ذات الفترة . وبلغ مجموع القروض الميسرة التي خصصت للمحافظة في ذات المدة ٩٤٦ مليون جنيه .

[1] مصدر البيانات – دراسة غير منشورة قدمت لوزارة التخطيط عن "الإسكان في إقليم القاهرة – محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة"– عام ١٩٩٨ – د.م. أبو زيد راجح.

- بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الإسكان بمحافظة الجيزة خلال ذات عدد ١٠٢١٨ وحدة ، منها ٧٧٨ منخفضة التكاليف والباقي ٩٤٤٠ وحدة ما بين اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط . وتمثل نسبة ما أقامته مديرية الإسكان بالمحافظة ١٩,٥٦% من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ، و ٩,٢% من مجموع ما أنشأه بالمحافظة كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال ذات الفترة . وبلغ مجموع القروض الميسرة التي خصصت للمحافظة في ذات المدة ١٤٠ مليون جنيه .
- بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الإسكان بمحافظة القليوبية ١٤٩٦٣ وحدة خلال ذات الفترة ، منها ٨٥٨١ وحدة منخفضة التكاليف والباقي ٦٣٨٢ وحدة للمستويات الأخرى. وتمثل نسبة ما أقامته مديرية الإسكان بالمحافظة ٥٤,٦% من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ، و ٣٣,١ % من مجموع ما أقامه كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص. وبلغ مجموع القروض الميسرة التي خصصت للمحافظة خلال ذات المدة ١٠٩ ملايين جنيه .

مما سبق يمكن أن نستخلص الحقائق التالية :

- تتراوح نسبة ما أنشأته مديرية الإسكان بكل من محافظتي القاهرة والجيزة ١٣,٦% و ٩,٢% من مجموع ما أنشئ في كل محافظة منهما من وحدات سكنية . إلا أن هذه النسبة ترتفع إلى ٣٣,١% بالنسبة لمحافظة القليوبية ، وهذا يعني أن المحليات في المحافظات الريفية تقوم بدور رئيسي في توفير الإسكان اللازم لمواطنيها أكبر مما تقوم به المحافظات الحضرية.
- تبلغ نسب ما أقامته مديريات الإسكان بالمحافظات الثلاث : القاهرة والجيزة والقليوبية إلى مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ٤٢,٦% ، ١٩,٥% ،

٥٤,٦% على التوالي ، مما يدل على الحجم الكبير الذي تقوم به المحليات بالنسبة لما تقوم به الأجهزة الحكومية الأخرى التي تعمل في مجال الإسكان، وتأتي المحليات في مقدمة هذه الأجهزة .

- الوزن النسبي المئوي لعدد السكان بكل من محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية هو على التوالي ٦٤,٧ ، ٣٣,٥ ، ١١,٨ ولكن الوزن النسبي للقروض الميسرة التي أتيحت لكل منها خلال الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ هو على التوالي ٧٩,٢ ، ١١,٧، ٩,١٠ ، وأيضا الوزن النسبي للوحدات السكنية الكلية التي أنشئت بكل منها هو ٨٦,٣ ، ٩,٧ ، ٤ ، أي أن محافظة القاهرة استأثرت بقروض ميسرة ووحدات سكنية أكبر كثيراً من وزنها السكاني النسبي ، بينما كان نصيب كل من محافظتي الجيزة والقليوبية أقل من وزنهما السكاني . وذلك يدل دلالة واضحة على أن محافظة القاهرة قد حظيت برعاية أكبر من خطط الدولة الإسكانية على حساب محافظات أخرى نالت رعاية أقل كثيراً مما يجب أن تناله .
- بينما تتجه الأجهزة الحكومية وشركات قطاع الأعمال التي تعمل في مجال الإسكان نحو الاهتمام بتوفير الإسكان المتوسط بدرجاته المختلفة أكثر من غيره من أنواع الإسكان الأخرى، فإن المحليات تهتم أساساً بإسكان منخفض التكاليف والإسكان الاقتصادي ، وفي ذلك دلالة على أن المحليات أكثر استجابة من غيرها لتلبية حاجة الأغلبية الكبرى من المجتمع المصري من السكن. ويرجع ذلك إلى أن الأجهزة المحلية أكثر قرباً من جماهير المجتمع من الأجهزة المركزية ، وبالتالي فإنها أكثر دراية بمشكلاته وحاجاته الأساسية .

ثالثا: الوزارات والهيئات الأخرى :

تقوم بعض الوزارات والهيئات الأخرى بتوفير وحدات سكنية إما للعاملين بها أو لغيرهم مثل وزارة الأوقاف والقوات المسلحة . وقد أقامت وزارة الأوقاف مشروعاتها السكنية على أراض ملك لها مثل مدينة الأوقاف بالجيزة وبعض المواقع بالأحياء التراثية . وتبلغ جملة ما أقامته هيئة الأوقاف في محافظتي القاهرة والجيزة وحدهما حوالي ٦٠٠٠ وحدة سكنية أغلبها من الإسكان المتوسط وفوق المتوسط ، بخلاف ما أقامته في المحافظات الأخرى. أما القوات المسلحة فقد أقامت عدة أجهزة بها مثل جهاز المشروعات وجمعية مساكن الضباط وصندوق التأمين والمعاشات ، وتتولى هذه الأجهزة توفير الوحدات السكنية لأفراد القوات المسلحة من ضباط وضباط صف في مواقع تابعة لها كانت أصلا معسكرات حربية ، ويقع أغلبها بإقليم القاهرة الكبرى في مدينة نصر والعباسية ومصر الجديدة والحلمية وطرة وطريق السويس ومنطقة الهرم، وتقدر عدد هذه الوحدات بحوالي ٤٠٠٠٠ وحدة . كما أقيم في محافظة الإسكندرية مشروع إسكان الضباط بمنطقة مصطفى كامل .

رابعا: شركات الإسكان والتعمير :

كانت شركات الإسكان والتعمير تتبع وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، وكانت تعرف وقتئذ بشركات القطاع العام ، ولكنها تحولت في السنوات الأخيرة إلى وزارة قطاع الأعمال ثم أجريت خصخصتها الواحدة تلو الأخرى ، وهذه الشركات هي :

- شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير.
- شركة المعادي للتنمية والتعمير .
- شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير .
- شركة الشمس للإسكان والتعمير .

- شركة القاهرة للإسكان والتعمير .
- شركة النصر للإسكان والتعمير .
- شركة التعمير والمساكن الشعبية وقد سميت فيما بعد بشركة التعمير والاستشارات الهندسية .
- شركة المعمورة للإسكان والتعمير .
- الشركة المتحدة للإسكان والتعمير .

ومن الملاحظ أن كل هذه الشركات مقرها ومجال عملها مدينة القاهرة ، فيما عدا الشركتين الأخيرتين المعمورة والمتحدة فمقرهما الإسكندرية .

ويمكن تقسيم شركة الإسكان إلى مجموعتين : **المجموعة الأولى** هي الشركات العقارية التي خصصت لها الدولة مساحات كبيرة فقامت بإعدادها وتقسيمها وتوصيل المرافق والخدمات الأساسية إليها وإتاحتها للبناء للشركات أو الأفراد. كما قامت بمعرفتها ببناء وحدات سكنية فيها وبيعها ، وهذه الشركات هي : شركة مصر الجديدة وشركة المعادي وشركة مدينة نصر بالقاهرة ، وشركة المعمورة بالإسكندرية . وقد استنفدت هذه الشركات أغلب الأراضي المخصصة لها فاتجهت بنشاطها إلى المدن والمجتمعات الجديدة . أما **المجموعة الثانية** فتشمل بقية الشركات وهي شركات هندسية ذات نشاط عقاري ليست لها امتياز على مواقع محددة وبالتالي لا يقتصر نشاطها على إقليمي القاهرة والإسكندرية ، بل امتد هذا النشاط ولكن بدرجة محدودة إلى مواقع متفرقة أخرى .

وبدراسة نشاطات شركات الإسكان يمكن استخلاص الحقائق الآتية :

- أغلب نشاط شركات الإسكان كان في إقليم القاهرة ثم في إقليم الإسكندرية، وبقيت أغلب محافظات مصر خارج اهتمام هذه الشركات .

- أقامت هذه الشركات وحداتها السكنية أساساً بهدف الاستثمار ولذا فإن أغلب ما أقامته هو : إسكان متوسط وفوق المتوسط وفاخر ، وأقل القليل إسكان اقتصادي . وتتفاوت الشركات في نسب ما تقيمه من هذه الأنواع ، فعلى سبيل المثال أقامت شركة مصر الجديدة في الفترة من ١٩٨٢ إلى ١٩٩٦ عدد ٣٨٢٣ وحدة بضاحية مصر الجديدة ، منها ١٨,٦% إسكان اقتصادي و ٣٨,٥% إسكان متوسط و ٤٢,٩% إسكان فوق متوسط وفاخر .

وأقامت شركة المعادي في الفترة ذاتها ٩٦٢٨ وحدة ، منها ٧,٥% إسكان اقتصادي و ٩٢,٥% إسكان متوسط .

كما أقامت شركة مدينة نصر ٥٤٥٥ وحدة في ذات الفترة ، منها ٣٠,٢% إسكان اقتصادي و ٣٦,٤% إسكان متوسط و ٣٣,٤% إسكان فاخر .

- انخفض أداء شركات الإسكان التي تم خصخصتها بدرجة ملحوظة بعد الخصخصة مثل شركة التعمير والاستشارات الهندسية وشركة القاهرة ، كما انخفض عدد العاملين بها إلى ما يقرب من الربع . ويمكن القول بأن هذه الشركات لم تقم بمشروعات إسكان تذكر بعد خصخصتها . وأن ما تقوم به هو بقايا مشروعات ما قبل الخصخصة ، مما يدعو إلى إعادة النظر في أهداف وبرامج الخصخصة ، ومدى ما يمكن أن تحققه من إضافة اقتصادية واجتماعية على المستوى القومي .

خامسا: البنوك والشركات الاستثمارية والقطاع الخاص :

كانت الغالبية العظمى من المستثمرين في الإسكان في النصف الأول من هذا القرن من الأفراد أو ما يمكن أن يسمى بالقطاع الخاص . ولكن دور هذا القطاع تقلص تماماً بعد تأميم الشركات العقارية وبعد إصدار مجموعة القوانين والتي بموجبها تم تخفيض القيمة الإيجارية أكثر من مرة ، وكذلك بعد إصدار

مجموعة القوانين التي حددت إيجار الوحدات السكنية بقيمة ثابتة غير قابلة للزيادة وامتدت بموجبها عقود الإيجار ، وانتقلت تلقائياً من جيل إلى آخر كما سيأتي ذكره في الفصل الرابع من هذا الجزء .

إلا أن دور القطاع الخاص بدأ يتزايد منذ السبعينيات وحتى الآن، ويشتمل هذا القطاع في الإسكان الرسمي حالياً على مجموعة واسعة ومتباينة من الجهات التي تعمل في مجال الإسكان مثل البنوك كبنك فيصل الإسلامي والشركات الاستثمارية كشركة زهراء المعادي وشركة المقاولون العرب للاستثمارات وشركة مصر للتعمير وشركة القاهرة للاستثمارات والتعمير وعدد كبير من الشركات العقارية الخاصة وكذلك الأفراد. أما البنوك العقارية مثل البنك العقاري المصري والبنك العقاري العربي – واللذين أدمجا في بنك واحد عام ١٩٩٦ هو البنك العقاري المصري العربي – فإن دورها اقتصر على تمويل مشروعات الإسكان وليس على إنشائها.

وغني عن الذكر أن كل الجهات السابق ذكرها تتجه إلى الاستثمار العقاري بهدف الربح، وبالتالي فإن المجموعات المستهدفة في مشروعات الإسكان التي تقوم بها هي الطبقات الوسطى والعليا ، خصوصاً شريحة العاملين في الخارج والذين يضعون في قمة اهتماماتهم استثمار مدخراتهم في شراء وحدات سكنية لذويهم .كما اتجهت هذه الجهات تهربا من قوانين الإيجار إلى إتاحة الوحدات السكنية فوق المتوسطة والفاخرة التي تقيمها للتمليك للشرائح الاجتماعية القادرة عليها .

أما الإسكان غير الرسمي الذي تم منذ السبعينات وحتى الآن فقد قام به أصحاب مدخرات محدودة في أحياء تعرف بالأحياء العشوائية ، خارج كردونات المدن أو في الفراغات المتاحة داخلها. وقد تم بناء الوحدات في كل

مبنى على مراحل حسب توفر التمويل اللازم لدى صاحبه . وسيتم عرض هذا الإسكان بصورة أكثر تفصيلاً في الفصل الخامس الخاص بالإسكان العشــوائي والهامشي.وإسكان المقابر .

الفصل الثالث

الوحدات السكنية التي أنشئت خلال فترة الدراسة

(١٩٧٥-٢٠٠٠)

أولا ـ أعداد ونوعيات الوحدات السكنية :

(١) أعداد الوحدات السكنية :

من ألزم عناصر دراسة الإسكان معرفة أعداد ونوعيات الوحدات السكنية التي أقامها كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال فترة الدراسة (١٩٧٥-٢٠٠٠) وبذلك يمكن أن يتضح الوزن النسبي لمستويات الوحدات التي أقيمت من منخفض التكاليف إلى اقتصادي إلى بقية المستويات الأخرى من متوسط إلى فوق المتوسط إلى الفاخر. كذلك يمكن أن يتضح حجم ما تنتجه الأجهزة الرسمية بالمقارنة بحجم ما يقيمه القطاع الخاص. ومن البيانات المتاحة في هذا الشأن البيانات الواردة في التقرير الوطني والمقدم من مصر إلى مؤتمر الأمم المتحدة الثاني للمستوطنات البشرية (قمة المدن) وهي تغطي الفترة من ١٩٨٢ إلى ١٩٩٥ ، وإن كانت هذه البيانات لا تغطي فترة الدراسة كلها إلا أنها تعطي مؤشرات صحيحة بدرجة كافية عن اتجاهات الإسكان بأنواعه ومستوياته خلال هذه الفترة. وفيما يلي جدول يبين عدد الوحدات السكنية التي نفذت

بالقطاع الحكومي فى الفترة من ١٩٨٢ وحتى عام ١٩٩٥ . وجدول آخر يبين عدد الوحدات السكنية التي نفذت بالقطاع الخاص فى خلال ذات الفترة .

جدول رقم (٣ – ١)[١]

إجمالي عدد الوحدات السكنية التي نفذت بالقطاع الحكومي

في الفترة من عام ١٩٨٢ وحتى عام ١٩٩٥

الخطط الخمسية	القطاع الحكومي					الاستثمارات (مليار جنيه)
	منخفض التكاليف	اقتصادي	إجمالي المنخفض والاقتصادي	مستويات أخرى	جملة ما نفذه القطاع الحكومي	
٨٢–٨٧	–	١٤٥٧٩١	١٤٥٧٩١	٥١٨٥٦	١٩٧٦٤٧	٢,٣
٨٧–٩٢	٢٢١٦٩١	٩٦٣٧١	٣١٨٠٦٢	٦٨٨١٧	٣٨٦٨٧٩	٥,٧
٩٢–٩٥ (نصف الخطة)	١٨٣٨٨٢	٩٠٦٥	١٩٢٩٤٧	٢٨٩٦٢	٢٢١٩٠٩	٣,٢
إجمالي	٤٠٥٥٧٣	٢٥١٢٢٧	٦٥٦٨٠٠	١٤٩٦٣٥	٨٠٦٤٣٥	١١,٢

جدول رقم (٣ – ٢)[٢]

إجمالي عدد الوحدات السكنية التي نفذت بالقطاع الخاص

في الفترة من عام ١٩٨٢ وحتى عام ١٩٩٥

الخطط الخمسية	القطاع الخاص			الاستثمارات (مليار جنيه)
	اقتصادي	مستويات أخرى	جملة ما نفذه القطاع الخاص	
٨٢–٨٧	٢٥١٥٧٨	٢٩٦٤٥٤	٦٤٨٠٣٢	٢,٩
٨٧–٩٢	٢٥٤١٢٠	٢٦٢٩٨٧	٥١٧١٠٧	٤
٩٢–٩٥ (نصف الخطة)	٤٦٦٨١	٨٠٦٦٤	١٢٧٣٤٥	١,٣
إجمالي	٦٥٢٣٧٩	٦٤٠١٠٥	١٢٩٢٤٨٤	٨,٢

[١] مصادر البيانات – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

[٢] مصادر البيانات – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

وتوضح الرسومات البيانية الثلاثة إجمالي الوحدات التي أقامها القطاع الحكومي في الفترة من ١٩٨٢/٧/١ وحتى ٢٠٠٠/١٢/٣١ وكذلك إجمالي الوحدات السكنية قطاع عام وقطاع خاص في ذات الفترة ، وأيضا إجمالي الاستثمارات في تنفيذ هذه الوحدات .

(٢) الخطط الخمسية للإسكان :

استهدفت خطط الإسكان خلال الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ تشييد نحو ٣٤٩١ ألف وحدة سكنية ، على أن يتولى القطاع الحكومي تشييد نحو ١٥٣٢ ألف وحدة سكنية بنسبة ٤٤% مقابل ١٩٥٩ ألف وحدة سكنية يقوم بتشييدها القطاع الخاص بنسبة ٥٦% وذلك على النحو التالي:

- رصدت الدولة في الخطة الخمسية الأولى من سنة ١٩٨٣/٨٢ إلى ١٩٨٨/٨٧ قروضاً ميسرة بإجمالي ٢٢١١ مليار جنيه ، نفذت به حوالي ١٩٨ ألف وحدة سكنية (أي نسبة ٣٣% من المستهدف للقطاع الحكومي) بإجمالي استثمارات قدرها حوالي ٢,٣ مليار جنيه ، منها ١٤٦ ألف مسكن اقتصادي و ٥٢ ألف مسكن مستويات أعلى : متوسط ، فوق المتوسط، فاخر. كما قام القطاع الخاص بتنفيذ حوالي ٦٤٨ ألف وحدة (أي بنسبة ٧٢% من المستهدف للقطاع الخاص) .
- كما رصدت الدولة في الخطة الخمسية الثانية من ١٩٨٨/٨٧ إلى ١٩٩٢/٩١ قروضاً ميسرة بإجمالي ٤,٦٧٠ مليار جنيه ، نفذت به حوالي ٣٨٧ ألف وحدة سكنية (أي نسبة ٦٤,٥% من المستهدف للقطاع الحكومي) بإجمالي استثمارات قدرها حوالي ٥,٧ مليار جنيه ، منها ٢٢٢ ألف مسكن منخفض التكاليف و ٩٦ ألف مسكن اقتصادي و ٦٩ ألف مسكن مستويات

أعلى . كما قام القطاع الخاص بتنفيذ حوالي ٥١٧ ألف وحـدة (أي بنسـبة ٥٧,٥ % من المستهدف للقطاع الخاص) .

- أما الخطة الخمسية الثالثة من ١٩٩٣/٩٢ إلى ١٩٩٧/٩٦ فقد رصدت الدولة قروضاً ميسرة بإجمالي ٢,٣٨٠ مليار جنيه للفترة من عـام ١٩٩٢ حتـى ١٩٩٥- أي حوالي نصف مدة الخطة الخمسية - وقد نفذت الدولة في هـذه المدة حوالـي ٢٢٢ ألف وحدة سكنية (أي نسـبة ٦٧% مـن المسـتهدف للقطاع الحكومي) بإجمالي استثمارات قدرها حوالي ٣,٢ مليار جنيه ، منها ١٨٤ ألف مسكن منخفض التكاليف و ٩ آلاف مسكن اقتصادي و ٢٩ ألـف مسكن مستويات أعلى . كما قام القطاع الخاص بتنفيذ حـوالي ١٢٧ ألـف وحدة (أي بنسبة ٨٠ % من المستهدف للقطاع الخاص) .

أي أن الدولة رصدت خلال الخطتين الخمسيتين الأولى والثانيـة ونصـف الخطة الثالثة قروضاً ميسرة بإجمالي ٩,٢٦١ مليار جنيه نفذت بها حـوالي ٨٠٦ آلاف وحدة سكنية ، منها حوالي ٦٥٧ ألف مسكن منخفض التكـاليف واقتصادي بنسبة ٥٢,٦% من المستهدف للقطاع الحكومي، وذلك بخلاف ما نفذه القطاع الخاص في ذات الفترة والذي بلغ حوالي ١٢٩٢ ألـف وحـدة سكنية بنسبة ٦٦% من المستهدف للقطاع الخاص . وبلغت جملة مـا نفـذه القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال هذه الخطط حـوالي ٢٠٩٩ ألـف وحدة بنسبة ٦٠% من المستهدف للقطاعين .

ويوضح الجدول التالي مقارنة بين الخطط الخمسية الثلاث وبين ما تم تنفيذه منها .

جدول رقم (٣ - ٣) [1]

مقارنة بين الخطة المستهدفة وما تم تنفيذه

في الفترة من عام ١٩٨٢ وحتى عام ١٩٩٥

الخطط	الخطة (المستهدفة)			ما تم تنفيذه		
	القطاع الحكومي	القطاع الخاص	إجمالي	القطاع الحكومي	القطاع الخاص	إجمالي
٨٢-٨٧ عدد %	٦٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٩٧٦٤٧ ٣٣%	٦٤٨٠٣٢ ٧٢%	٨٤٥٦٧٩ ٥٦,٤%
٨٧-٩٢ عدد %	٦٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٣٨٦٨٧٩ ٦٤,٥%	٥١٧١٠٧ ٥٧,٥%	٩٠٣٩٨٦ ٦٥,٣%
٩٢-٩٥ عدد %	٣٣٢٠٤٨	١٥٨٦٤٥	٤٩٠٦٩٢	٢٢١٩٠٩ ٦٧%	١٢٧٣٤٥ ٨٠%	٣٤٩٢٥٤ ٧١,٢%
إجمالي – عدد (٨٢-٩٥)%	١٥٣٢٠٤٨ ٤٤%	١٩٥٨٦٤٥ ٥٦%	٣٤٩٠٦٩٢	٨٠٦٤٣٥ ٥٢,٦%	١٢٩٢٤٨٤ ٦٦%	٢٠٩٨٩١٩ ٦٠%

مما سبق يتضح ما يلي :

- استهدفت الخطط الثلاث إنشاء ما يقرب من ٣٤٩١ ألف وحدة ، ولكن مجموع ما تم تنفيذه بلغ حوالي ٢٠٩٩ ألف وحدة بنسبة ٦٠% من المستهدف للقطاعين الحكومي والخاص.
- كان من المقرر أن ينشأ القطاع الحكومي ١٥٣٢ ألف وحدة ، ولكنه أنشأ حوالي ٨٠٦ آلاف وحدة بنسبة ٥٢,٦ % من المستهدف لهذا القطاع .
- كان من المقرر أن ينشأ القطاع الخاص ١٩٥٩ ألف وحدة ، ولكنه أنشأ حوالي ١٢٩٢ ألف وحدة بنسبة ٦٦% من المستهدف لهذا القطاع .

[1] مصادر البيانات – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

- من الملاحظ انخفاض نسبة ما قام به كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص بالمقارنة بما كان مستهدفاً انخفاضاً كبيراً ، وقد أدى عدم تنفيذ الأعداد المستهدفة من الوحدات الى زيادة كبيرة فى الفجوة الإسكانية .
- من المحتمل أن النقص فى الوحدات السكنية السابق ذكره قد تم تغطيته بالإسكان غير الرسمي المتمثل فى الإسكان العشوائي والهامشي ، وفى ذلك دلالة واضحة على الحجم الكبير للإسكان غير الرسمي الخارج عن نطاق خطط الدولة وبرامجها .

(٣) مستويات الوحدات السكنية :

عرفت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية والأجهزة التابعة لها وهي الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبنك التعمير والإسكان – الإسكان الاقتصادي والإسكان منخفض التكاليف على النحو التالي :

الإسكان الاقتصادي :

هي الوحدات التي تتراوح مساحتها ما بين ٦٥، ٨٠، ٩٠ متراً مسطحاً كاملا بالقواطيع والتشطيبات الداخلية .

إسكان منخفض التكاليف :

هي الوحدات ذات نفس المساحات كالإسكان الاقتصادي ولكن تترك الوحدة السكنية بدون تقسيم من الداخل ، ويغلق فقط الحمام بباب. ويقوم المنتفع بتقسيم وحدته حسب إمكانياته ومتطلباته ، وفي الوقت الذي تسمح قدراته المالية بذلك . وتشطب الوحدات من الخارج وتترك الحوائط الداخلية بطبقة تخشين فقط. وهذا الإسكان ليس في حقيقة الأمر منخفض التكاليف ، بل مؤجل التكاليف كما يوصف عند المتخصصين في الإسكان.

من الملاحظ أن مساحة الوحدة الاقتصادية - كما جاءت في تعريف وزارة الإسكان والمرافق - تدخل في الواقع حسب أسس ومبادئ علم الإسكان في نطاق الإسكان المتوسط . ذلك لأن مساحات الوحدات الملائمة لإسكان محدودي الدخل تتراوح ما بين ٣٥ ، ٤٠ ، ٥٠ ، ٦٠ متراً مسطحاً ، بواقع حوالي ١٢ متراً مسطحاً للفرد الواحد . أما إذا زادت مساحة الوحدة على هذا الحد تصير إسكاناً متوسطاً. وتتراوح مساحة الوحدة في الإسكان المتوسط ما بين ٦٠ إلى ١٢٠ متراً مسطحاً. والإسكان فوق المتوسط تتراوح مساحة الوحدة فيه ما بين ١٢٠ إلى ١٦٠ متراً مسطحاً. وما زاد على ذلك يعتبر إسكاناً فاخراً .

وبناء على هذا التعريف فإن أغلب ما ورد في جداول وزارة الإسكان على أنه إسكان منخفض التكاليف أو إسكان اقتصادي هو في الواقع إسكان متوسط أو إسكان فوق المتوسط . وللدلالة على ذلك نسوق المثال التالي وهو خاص بوحدات سكنية مساحة كل منها ٧٠ متراً مسطحاً أقيمت على أساس أنها إسكان اقتصادي ومنخفض التكاليف أثناء الخطة الخمسية الثالثة ٠

في عام ١٩٩٥ بلغت تكلفة الوحدة من الإسكان منخفض التكاليف حوالي ٢٠٠٠٠ جنيه وتكلفة الوحدة من الإسكان الاقتصادي حوالي ٣٠٠٠٠ جنيه ، وذلك حسب تعريف وزارة الإسكان والمرافق للوحدات منخفضة التكاليف والوحدات الاقتصادية وبالمساحات التي حددتها الوزارة و التي تتراوح ما بين ٦٥ ، ٩٠ متراً مسطحاً. وقد تبين أن هذه التكلفة فاقت قدرات الشرائح محدودة الدخل وهي التي كان يقل دخلها عن ٣٨٠٠ جنيه سنوياً في ذلك الحين . ويتراوح ما كان يمكن أن تخصصه الأسر بهذه الشرائح للإسكان شهريا ما بين ١٤ و ٥٣ جنيها حسب مستويات دخولها ، بينما بلغ القسط الشهري للوحدة ذات تكلفة مقدارها ٣٠٠٠٠ جنيه حوالي ٢١٠ جنيهات إيجاراً أو تمليكاً. والقسط

الشهري للوحدة ذات تكلفة مقدارها ٢٠٠٠٠ جنيها بلـغ حـوالي ١٤٠ جنيهـاً إيجاراً أو تمليكاً [1] ، أي أن الوحدة ذات مساحة ٧٠ متراً مسطحاً تخرج تمامـاً عن نطاق إمكانيات محدودي الدخل وتدخل فى نطاق الإسكان المتوسط.

ونظرا لعدم تمكن الأسر محدودة الدخل من الحصول على الوحدات السكنية السابق ذكرها إما تأجيراً أو تمليكاً ، فقد خصصت للشرائح المتوسـطة الأكثـر قدرة على تملكها. كما أن الأسر محدودة الدخل لم تستفد من القروض الميسـرة المتاحة في الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والمحليات وبنـك التعميـر والإسكان. وقد ترتب على ذلك أن قامت هذه الهيئات بتوجيـه التمويـل الـى الوحدات السكنية ذات المستوى المتوسط وفوق المتوسط والفـاخر. واتجهـت الأسر ذات الدخول المحدودة أمام ذلك نحو الإسكان الجوازي والغرف المستقلة والإسكان العشوائي .

ونخلص مما سبق الى أن الجزء الأكبر من الوحدات السكنية التي أقيمـت خلال فترة الدراسة قد خصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر ، أما إسكان محدودي الدخل فلم ينل إلا أقل القليل مـن اهتمـام القطـاع الحكـومي والقطاع الخاص إذا ما أخذ في الاعتبار التعريف العلمـي الصـحيح لأنـواع الإسكان المذكورة .

ومما يجب ذكره أن وزارة الإسكان والمرافق قد خفضت مساحة الإسـكان الاقتصادي من ٩٠ متراً مسطحاً إلى ٧٠ متراً مسطحاً في عام ١٩٩٩ ، وبذلك اقتربت الى حد ما من التعريف الصحيح لهذا الإسكان .

[1] مصادر البيانات – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

ثانياً- تمويل مشروعات الإسكان :

يتم تمويل مشروعات الإسكان عن طريق المصادر التالية :

- المدخرات الخاصة بالأفراد الذين يرغبون في بناء مساكنهم أو اقتناء إحدى الوحدات السكنية التي تقيمها مختلف الشركات أو الجمعيات التعاونية .
- القروض التي تمنحها البنوك التجارية بعائد الاستثمار الساري الذي يحدده البنك المركزي .
- القروض التي تمنحها البنوك العقارية مثل البنك العقاري المصري العربي بعائد استثمار منخفض .
- الحصيلة المخصصة للخدمات من أرباح العاملين بشركات قطاع الأعمال العام .
- الاعتمادات الحكومية التي تخصص للإسكان الوظيفي لبعض الجهات الحكومية والهيئات العامة والقوات المسلحة .
- القروض الميسرة التي تتيحها الدولة لإسكان الطبقات محدودة الدخل بعائد الاستثمار المدعم .
- حصيلة صناديق الإسكان بالمحافظات .

ونظراً لإحجام القطاع الخاص عن استخدام مدخراته في المجالات التي تتصف بطول فترة استرداد رأس المال ، فضلاً عن آثار القيود التي تضمنتها قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر في الماضي فقد ترتب على ذلك اختفاء نظام الاستثمار في الإسكان بغرض التأجير وحل محله نظام التمليك ذو العائد السريع. ومن الملاحظ أن مصادر التمويل الثلاثة الأولى تكاد تكون قاصرة على الإسكان فوق المتوسط والفاخر ولا تستفيد منه الفئات محدودة الدخل ، ولذا فقد لجأت الدولة إلى تدبير قروض ميسرة تخصص لبعض الجهات لإنشاء وحدات سكنية من المستوى الشعبي.

(١) القروض الميسرة :

يتولى صرف القروض الميسرة وفقاً لقواعد الإقراض الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق ثلاث مؤسسات هي : بنك الاستثمار القومي ، والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، وبنك التعمير والإسكان . وتقوم وزارة المالية سنوياً بتعويض هذه الجهات الثلاث بفرق الفائدة بين السعر الميسر(٦% حاليا) وسعر الفائدة السائد الذي يحدده البنك المركزي عن طريق الاعتمادات التي تدرج بالموازنة العامة سنوياً. وقد بلغت قيمة القروض الميسرة التي تم تخصيصها للإسكان منذ عام ٦٣/٦٢ وحتى عام ٨٢/٨١ حوالي ٣٠١٧٠٠٠٠٠ جنيه، وبلغت مبالغ الدعم وفرق سعر الفائدة عن هذه الفترة حوالي ٥٢٠٠٠٠٠٠ جنيه.

ويوضح الجدول التالي القروض الميسرة التي خصصت للإسكان منذ عام ١٩٨٣/٨٢ وحتى ١٩٩٦/٩٥ .

جدول رقم (٣ - ٤)[1]

القروض الميسرة التي خصصت للإسكان منذ عام ٨٣/٨٢ وحتى عام ٩٦/٩٥

العام المالي	القروض الميسرة المخصصة للجهات "مليون جنيه"				إجمالي
	مديريات الإسكان	هيئة التعاونيات	جهات أخرى	احتياطي عام	
٨٣/٨٢	١٧١	١٥٠	١٢٩	-	٤٥٠
٨٤/٨٣	١٧١	١٥٠	١٠٥	-	٤٢٦
٨٥/٨٤	١٧٠	١٥٠	١٠٥	-	٤٢٥
٨٦/٨٥	١٧١,٥	١٥٠	١١٣,٥	-	٤٣٥
٨٧/٨٦	١٧٠	٢٠٠	١٠٥	-	٤٧٥

١ – مصادر البيانات – وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

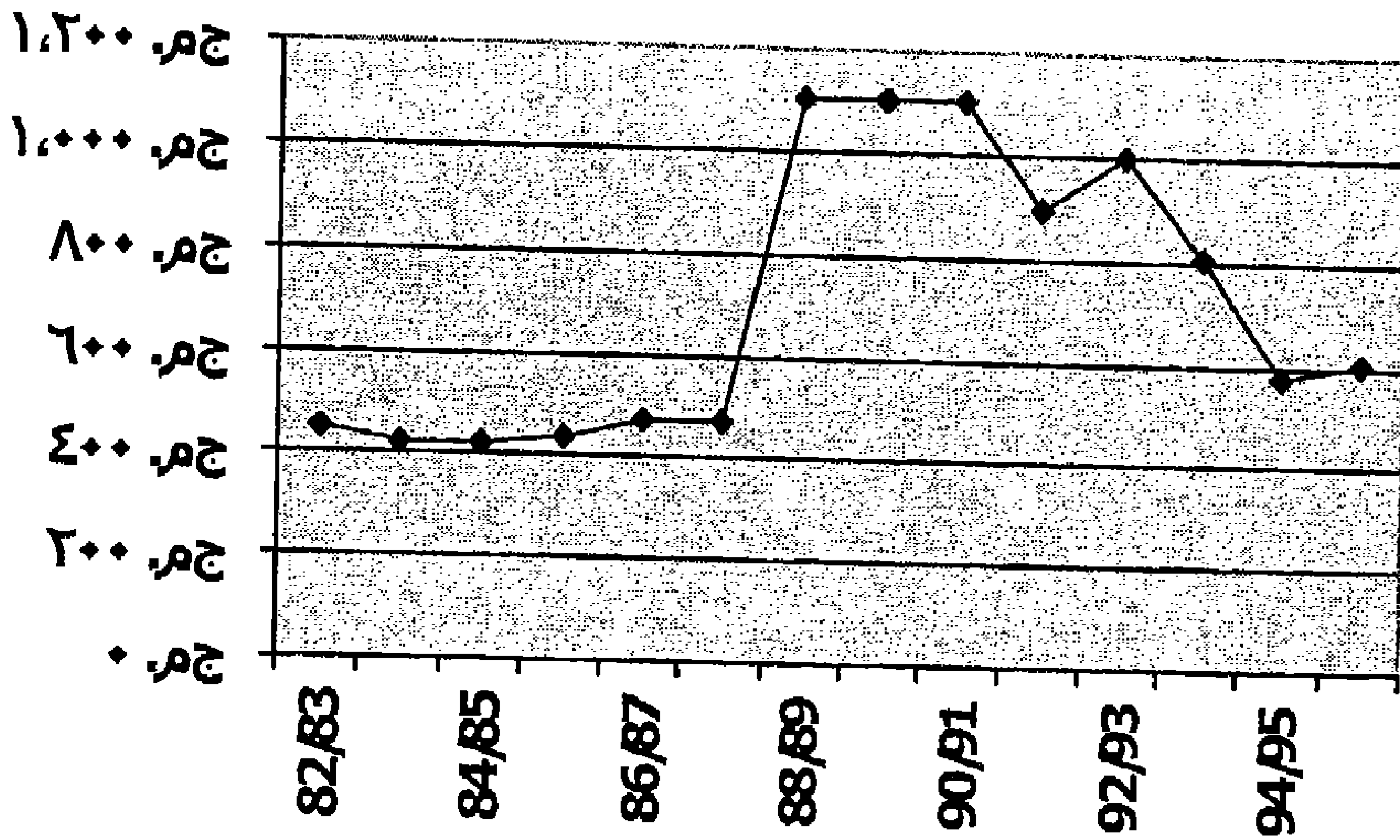
٨٨/٨٧	١٧٠	٢٠٠	١٠٥	-	٤٧٥
٨٩/٨٨	٤٦٠	٣٥٠	١٩٠	١٠٠	١١٠٠
٩٠/٨٩	٤٦٠	٣٥٠	١٩٠	١٠٠	١١٠٠
٩١/٩٠	٤٥٠	٣٥٠	٢٠٠	١٠٠	١١٠٠
٩٢/٩١	٤٠٠	٢٩٥	١٥٥	٤٥	٨٩٥
٩٣/٩٢	٣٨٠	٢٩٠	١٣٠	٢٠٠	١٠٠٠
٩٤/٩٣	٣٢٥	٣٠٠	١٥٠	٣٠	٨٠٥
٩٥/٩٤	٢٣٠	٢٢٥	٩٥	٢٥	٥٧٥
٩٦/٩٥	٢٥٠	٢٢٥	٩٠	٤٠	٦٠٥
إجمالي	٣٩٧٨,٥	٣٣٨٥	١٨٦٢,٥	٦٤٠	٩٨٦٦

وقد خصصت الدولة قروضاً ميسرة للإسكان منذ عام ٩٧/٩٦ وحتى عام ٩٩/٩٨ كالآتي :

السنوات	قيمة القروض المخصصة
٩٧/٩٦	٥٦٥ مليون جنيه منها ١٢٧مليونا" لهيئة تعاونيات البناء
٩٨/٩٧	٥٨٥ مليون جنيه منها ١٥٠ مليونا" للإسكان التعاوني
٩٩/٩٨	٦١٠ مليون جنيه منها ١٥٠ مليونا" للإسكان التعاوني

وبذلك يصير مجموع القروض الميسرة المخصصة للإسكان منذ عام ٨٢/٨١ وحتى عام ٩٩/٩٨ مبلغ ١١٦٢٦ مليون جنيه ، خصص منها حوالي ٤ مليارات جنيه للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان . وقد تحملت الدولة حوالي ٣,١ مليار جنيه لدعم الإسكان الذي تشرف عليه هذه الهيئة وحده. ومن الملاحظ أن هذه القروض بدأت في المتوسط بنصف مليار جنيه سنوياً خلال السنوات الخمس الأولى من عام ٨٣/٨٢ وحتى عام ٨٨/٨٧ ، ثم قفزت إلى المليار جنيه في المتوسط سنوياً خلال السنوات التالية من عام ٨٩/٨٨ وحتى عام ٩٣/٩٢ . ثم هبطت إلى النصف مليار سنوياً في المتوسط خلال السنوات

الخمس التالية من عام ٩٤/٩٣ وحتى عام ٩٩/٩٨. انظر الرسم البياني التالي (القيمة بالألف جنيه):



وقد تغيرت قيمة القرض وشروط الإقراض وسعر الفائدة وفترة السداد خلال سنوات العمل بهذا النظام. ففي عام ١٩٧٧ كانت قيمة القرض للإسكان التعاوني ٥٠٠٠ جنيه للمستوى الاقتصادي و٦٠٠٠ جنيه للإسكان المتوسط . وقيمة القرض للأفراد غير التعاونيين ٣٠٠٠ جنيه للمستوى الاقتصادي و٤٠٠٠ جنيه للإسكان المتوسط . وكان سعر الفائدة ٣% وفترة السداد ٣٠ سنة. وازدادت قيمة القرض في السنوات التالية حتى وصلت إلى ٨٠٠٠ جنيه في المدن القائمة و ٩٠٠٠ جنيه في المجتمعات العمرانية الجديدة للإسكان التعاوني و ٦٥٠٠ جنيه في المدن القائمة و ٨٠٠٠ جنيه في المجتمعات الجديدة للأفراد غير التعاونيين. أي استمر دعم الإسكان المتوسط بجانب الإسكان الاقتصادي ، ومنح الإسكان بالمدن والمجتمعات الجديدة ميزة كبيرة في

الإقراض عن الإسكان بالمدن الحالية وذلك تشجيعا لتنمية هذه المجتمعات الجديدة .

ثم ازدادت قيمة القرض حتى وصلت إلى ١٤٠٠٠ جنيه لجميع الجهات المقترضة للوحدات بمساحة ٩٠ متراً مسطحاً فأقل عام ١٩٩٤ . ثم وصلت إلى ١٥٠٠٠ جنيه للوحدة ذات مساحة ٧٠ متراً مسطحاً فأقل في عام ١٩٩٦ . وقد اتجهت سياسة الإقراض بتحديد مساحة الوحدة السكنية إلى ٧٠ متراً مسطحاً فأقل كوحدة مستحقة للقرض المدعم نحو إسكان محدودي الدخل وابتعد تدريجيا عن الإسكان المتوسط .

وقد ازدادت قيمة الفائدة الميسرة من ٣% إلى ٤% في عام ١٩٨٤ ثم ارتفعت إلى ٥% عام ١٩٨٩ والى ٦% عام ١٩٩٠ بينما تدرج سعر الفائدة السنوية السائدة خلال ذات الفترة من ١٢% إلى ١٧% مما حمل الدولة مبلغ ٤,٨ مليار جنيه في الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥/٩٤ . كما ازدادت فترة السداد من ٣٠ سنة إلى ٤٠ سنة عام ١٩٩٦.

وبعبارة أخرى ففي خلال الفترة من ١٩٧٧ وحتى عام ١٩٩٦ ارتفعت قيمة القرض على الوحدة من ٥٠٠٠ جنيه الى ١٥٠٠٠ جنيه ، وازدادت قيمة الفائدة الميسرة من ٣ % الى ٦% ، وازدادت فترة السداد من ٣٠ سنة الى ٤٠ سنة ، وقلت مساحة الوحدة السكنية المستحقة للقرض المدعم تدريجياً من ١٢٥ متراً مسطحاً حتى وصلت الى ٧٠ متراً مسطحاً .

(٢) البنوك العقارية :

يمثل البنك العقاري المصري والبنك العقاري العربي البنوك العقارية الرئيسية التي تعمل في مجال الإسكان في مصر منذ سنوات طويلة ، وقد

اندمج البنكان عام ١٩٩٦ في بنك واحد هو البنك المصري العربي. وفيما يلي ملخص لنشاط البنك العقاري المصري العقاري قبل الاندماج، أما نشاط البنك العربي فلم يكن يختلف كثيرا عن نشاط البنك المصري.

تعتبر التنمية العمرانية من المهام الأساسية لأنشطة البنك العقاري المصري والتي كانت تدور في المحاور الآتية :

- **الحفاظ على الثروة العقارية القائمة .**

ويقدم البنك في هذا الشأن قروضاً لترميم المباني أو صيانتها أو استبدال مرافقها بضمان الأرض والمباني وبفوائد تميزية. وعندما تتعذر إجراءات الرهن العقاري العادية يكتفى بحوالة أجرة العقار. كما يقوم البنك بمنح قروض صغيرة لملاك الوحدة السكنية وغير السكنية وحتى للمستأجرين من غير الملاك بهدف إجراء التحسينات اللازمة لوحداتهم وصيانتها وذلك بضمانات ميسرة مثل المرتب .

- **زيادة الثروة العقارية .**

يقوم البنك بتقديم قروض لآجال تصل إلى ١٥ سنة لتمويل تشييد المساكن سواء كانت المباني جديدة ، أو قائمة يمكن تعليتها بأدوار إضافية تزيد من قدرتها الاستيعابية ، أو لشراء وحدات سكنية . وتصل قيمة القروض إلى نسبة ٦٥% من قيمة الضمانات المقدمة كرهن عقاري.

- **معاونة محدودي الدخل في تدبير المسكن الملائم .**

يقدم البنك قروضاً للراغبين من محدودي الدخل في شراء وحدة سكنية أو تشطيبها بضمانات غير عقارية ولمدة ٨ سنوات .

كما أنشأ البنك نظاماً ادخارياً هو دفاتر التوفير الإسكانية والدفاتر متعددة الأغراض لتمكين صغار المدخرين من تجميع مدخراتهم للحصول على وحدة مناسبة عن طريق قرض يوازي ثلاثة أضعاف رصيد الدفتر بحد أقصى ٨٠ ألف جنيه .

وخلال العام المالي ٩٥/٩٤ قام البنك بالتصريح بقروض بلغت ١٤٠,٧٤٤ مليون جنيه لتمويل ٤٦٥٣ وحدة سكنية ، وهذا يمثل متوسط حجم القروض السنوية التي كانت تتاح في ذلك الحين .

وقد واجهت البنوك العقارية عدة عوائق حدت كثيراً من نشاطها ، ويتمثل ذلك فيما يلي :

- مشكلة تحويل المالك إلى مستأجر بقوة القانون في حالة تعثره في الوفاء بالدين مما كان يهدد قدرة البنك على استيفاء دينه ، فضلاً عن أن تملك الوحدات السكنية وتأجيرها ليس من مهام البنوك العقارية .
- تحجيم قدرة البنوك العقارية على منح قروض بالمناطق العمرانية الجديدة بما يتناسب والدور المنوط بها في خدمة التنمية العمرانية بتلك المناطق ، نتيجة عدم قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتسجيل الأراضي لمشتريها إلا بعد التسديد.
- ارتفاع رسوم التسجيل في الشهر العقاري مما يؤدي إلى إحجام الكثيرين عن تسجيل عقاراتهم، وبالتالي تقل قدرة البنوك على منحهم قروضا فعالة .

وقد حاولت الدولة إزالة هذه العوائق في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وكان الهدف الأساسي من إصدار هذا القانون هو فتح

القنوات بين المؤسسات الحالية متمثلة في البنوك العقارية والبنوك التجارية من جهة وبين الإسكان من جهة أخرى .

(٣) قانون التمويل العقاري :

يتسم سوق التمويل العقاري – وعلى الأخص تمويل شراء الوحدات السكنية – بترابط وتكامل ثلاث جهات رئيسية تعمل جميعها في منظومة واحدة وهي : الجهة الأولى تتمثل في منشآت تجميع المدخرات من صناديق معاش وشركات تأمين وغيره . والجهة الثانية – وهي جهة وسيطة بين الجهتين الأولى والثالثة– تتمثل في مؤسسات الإقراض العقاري التي تقوم بإقراض المستثمرين في بناء الوحدات السكنية وإقراض المشترين لها. أما الجهة الثالثة فتتمثل في الشركات التي تقوم ببناء مشروعات الإسكان وتسويقها وفي الأفراد المشترين للوحدات السكنية . ويجب أن تقترن أنظمة تمويل شراء الوحدات السكنية بتشجيع الحوافز الادخارية لمشتري هذه الوحدات واستثمار المدخرات أو استغلال عوائدها في تغطية تكلفة الشراء بما يخفف كثيرا من أعبائها .

ومثل هذا التكامل بين الجهات الثلاث المشار إليها وكذلك العلاقات التي تربطها جميعا في منظومة واحدة للتمويل العقاري هو ما يجب أن يعنيه قانون التمويل العقاري .

١– الهدف من القانون:

الهدف من إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أساساً هو فتح القنوات بين المؤسسات التمويلية من بنوك وشركات تأمين وبين مجالات الإسكان والتشييد. و بمعنى آخر فإن الهدف من القانون هو توفير السيولة للمستثمرين والقطاع الخاص لبناء الوحدات السكنية، وكذلك توفير القروض اللازمة للمواطنين وتمكينهم من تملك هذه الوحدات السكنية.

وبذلك يتمكن المستثمر العقاري من تسويق مشروعاته والقيام بالتزاماته قبل الجهات المقرضة من بنوك وشركات تمويلية ، مما يؤدي بالتالي إلى توفير السيولة والضمان والربحية لهذه البنوك والشركات .

واسترداد المستثمر لما أنفقه على استثماراته يمكنه من إعادة ضخها في السوق في استثمارات جديدة . وهذه الاستثمارات المتتالية وسرعة دوران رؤوس الأموال تؤدي إلى ضخ مزيد من النقود في شرايين الاقتصاد ، تتمثل في أجور وعائدات تحدث مزيدا من الطلب على السلع والخدمات في متوالية تساعد على تحريك عملية الاقتصاد. وسوف تساعد سرعة دوران رؤوس الأموال إلى تنشيط سوق الإسكان والتشييد والصناعات المتعددة المغذية لهما .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون لتحديد أهدافه: "في نطاق ما تبذله الدولة من جهود لتحقيق مصالح المواطنين ، وأخصها إتاحة الفرصة لتملك مساكن بتمويل طويل الأجل مع ضمان حقوق الممولين وفقا لأحدث النظم المعمول بها في العالم ، أعد مشروع القانون لكي يضع الإطار القانوني المناسب لعملية تمويل الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات ، بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم التوازن المنشود بين مصالح كافة الأطراف المشتركة".

٢- أحكام القانون:

اشتملت الأحكام الرئيسية للقانون كما جاء فى مذكرته الإيضاحية على ما يلي :

- إنشاء هيئة عامة بوزارة الاقتصاد تكون هي الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف على نشاط التمويل العقاري .

- حدد القانون الغرض من التمويل العقاري بأنه الاستثمار في مجالات شراء المساكن والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري ، وفي بنائها أو ترميمها أو تحسينها وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً .

كما حدد الجهات التي يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكامه وهي الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها وشركات التمويل العقاري. كما يجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي أن تزاول نشاط التمويل العقاري .

وبين الباب الخامس من القانون الشروط الخاصة بإنشاء شركات التمويل العقاري والمعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها في عملها .

- نظراً إلى أن نشاط التمويل العقاري يرتبط على نحو مباشر بالسياسة النقدية والائتمانية التي تنتهجها الدولة ، كما أنه من الأنشطة التي يجب أن يُضمن لها الاستقرار والثبات حماية لحقوق كافة الأطراف وللصالح العام ، فقد سعى القانون ولائحته التنفيذية إلى وضع معايير مزاولة نشاط التمويل العقاري ، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل في غير حالات الشراء ، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات . وأجاز القانون لوزير الاقتصاد أن يعين بقرار منه قواعد التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدين في جداول خاصة تعدها هيئة التمويل العقاري. وبذا استحدث القانون نظام خبراء التقييم العقاري واستوجب تسجيلهم في هيئة التمويل العقاري .

- تنظيم الاتفاقات التي تتم وفقاً لأحكام القانون وعلى الأخص الاتفاق الذي يتم في حالة شراء العقار والذي ينعقد بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار. وقد أوضح القانون شروط هذا الاتفاق وأركانه العامة وحقوق والتزامات كل طرف من أطراف التعاقد .
- عالج الباب الثالث من القانون أحكام قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل ، محدداً أوضاع وإجراءات قيده بمكتب الشهر العقاري المختص وفقاً لإجراءات ميسرة .

ويتضمن ذات الباب نصوصاً تستحدث نظاماً قانونياً جديداً في مصر وهو ما يعرف بنظام (التوريق) ؛ حيث يتاح للممول أن يقوم بحوالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري إلى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط التوريق لكي تقوم هذه الجهة بإصدار أوراق مالية يتم تداولها في سوق رأس المال ؛ وتكون تلك الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة وفقاً لاتفاقات التمويل العقاري التي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنها.

ويتميز هذا النظام بأنه يمكن الممول الأصلي ، سواء كان مصرفاً أم شركة تمويل عقاري أم جهة أخرى مرخصاً لها بذلك ، من استرداد أمواله عن طريق حوالة حقوقه إلى الغير ، وبالتالي استغلال تلك الأموال في المزيد من التمويل ، بحيث لا يترتب على زيادة حجم التمويل العقاري استنزاف موارد الجهاز المصرفي ، كما أنه يحول التمويل العقاري من تمويل سوق رأس المال إلى تمويل طويل الأجل ، فيقدم بذلك للمستثمرين وعاء ادخارياً جديداً بضمان عقاري سليم .

- وعرض الباب الرابع من القانون لأحكام وإجراءات التنفيذ على العقار الضامن في حالة تخلف المستثمر عن سداد الأقساط المستحقة عليه . وقد

أفرد المشروع لهذا الموضوع تنظيماً مستقلاً ومغيراً في بعض أحكامه للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، بسبب ما يتطلبه نشاط التمويل العقاري من سرعة في التنفيذ على العقار الضامن وفي اقتضاء الممول أو المحال له الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل للمبالغ المستحقة لهم ، وإلا أحجم المستثمرون والممولون عن توظيف أموالهم في هذا المجال ، وتعرض سوق التمويل العقاري للاضطراب .

ومع ذلك فقد عني القانون بأن تأتي أحكامه مستندة إلى مبادئ أربعة : أولها ضرورة إقامة التوازن بين مصلحة الممول في التنفيذ الجبري الميسر والحقوق الأساسية للمستثمر ، وثانيها خضوع عملية التنفيذ للإشراف القضائي ، وثالثها أن يتم التنفيذ واقتضاء الممول لمستحقاته المالية عن طريق بيع العقار الضامن بالمزاد العلني وليس عن طريق أسلوب التملك المباشر للعقار من قبل الدائن الذي تأخذ به بعض النظم القانونية المقارنة .

وقد استحدث القانون بذلك نظام الوكيل العقاري الذي يباشر بيع العقار بإجراءات ميسرة ، مع النص على خضوع كل ما يتخذه الوكيل العقاري من إجراءات وتصرفات لإشراف القضاء ، وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيدة أسماؤهم لدى الجهة الإدارية المختصة ، وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايدة .

- إنشاء صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري ، يختص بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخول المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط ، وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل. وقد حدد

القانون موارد هذا الصندوق، كما نص على أن يصدر بنظام الصندوق قرار جمهوري يحدد اختصاصاته الأخرى.

- التزام الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخول المنخفضة وذلك على النحو التالي:
  - تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي .
  - تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية .

وقد بينت اللائحة التنفيذية للقانون معايير الدخول المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم .

أسفرت دراسة بنود القانون وعلى الأخص أثره على الإسكان عن عدة ملاحظات يمكن إيجازها فيما يلي :

- سوف يخدم هذا القانون الشرائح العليا من المجتمع بدرجة كبيرة وهي تمثل نسبة ضئيلة من المجموع الكلي للسكان . وفي رأي بعض خبراء الإسكان ، فإن الهدف الحقيقي من إصداره هو تسويق المشروعات الضخمة للإسكان الفاخر التي توسعت الشركات العقارية والمستثمرون في إنشائها بقروض بلغت عدة مليارات من الجنيهات ، وزاد حجم المعروض منها زيادة كبيرة على حجم الطلب عليها. فضلاً عن الارتفاع الكبير في أثمانها مما أدى في النهاية الى صعوبة تصريفها، ومن ثم صعوبة دورة رأس المال واسترداد المستثمر لما أنفقه على استثماراته وتعثره في أداء التزاماته قبل الجهات المصرفية المقرضة له. أي أن هذا القانون في حقيقة

الأمر أعد ليكون أحد آليات حل مشكلة المخزون الراكد من الإسكان الفاخر ووجود فائض كبير متراكم منه .

- لن يساعد هذا القانون كثيراً الطبقة الوسطى بدرجاتها المختلفة على الحصول على الإسكان الملائم لها تمليكاً أو إيجاراً لعدم قدرتها على اقتراض جزء من ثمن الوحدة بفائدة تجارية. وذلك واضـــح من المثال التالي:

في دراسة أجريت في هذا الشأن على وحدة سكنية مســـاحتها ١٠٠ متـــر مسطح وهي تمثل المستوى المتوسط وقيمتها ٨٠ ألف جنيه أنه إذا ما دفع مقدم الثمن بما يساوي ٢٠% من قيمتها و غطي الباقي عن طريق القروض بفائـــدة سنوية مقدارها ١٤% فإن القسط السنوي سوف يبلغ ٩١٤٠ جنيها وقيمة القسط الشهري ٧٦٢ جنيهاً .

وبافتراض أن القسط يعادل ٢٥% من إجمالي الدخل فإنه من المفروض أن يصل دخل العائلة – حتى تستطيع أن تتحمل شراء مثل هـذه الوحـدة – الـــى ٣٠٤٦ جنيهاً شهريا أي ما يزيـد علـــى ٣٦٠٠٠ جنيـــه ســنوياً. والشـــريحة الاجتماعية التي يزيد دخلها السنوي على هذا المقدار هـــي ليســت الشـــريحة المتوسطة بل فوق المتوسطة .

- يرتبط الإقراض العقاري بتوافر مصادر تمويل طويلة الأجل ، سواء ذاتيـــة كرأس المال أو الاحتياطي أو غير ذاتية متمثلة في قروض طويلة الأجل أو في شكل سندات . وعلى الرغم مما أشار إليه القانون من جواز قيام البنوك المسجلة لدى البنك المركزي بمزاولة نشـــاط الإقـــراض العقـــاري ، إلا أن فاعلية البنوك التجارية ستظل محدودة في تمويل شراء الوحـــدات الســـكنية الذي يحكمه الائتمان طويل الأجل، إذ أن ذلك لا يتوافـــق مـــع وضـــعيات

هياكلها التمويلية القائمة على ودائع قصيرة الأجل، والتي قد تصلح فقط لتمويل بناء الوحدات السكنية وليس لشرائها .

أما فيما يتعلق بالبنوك العقارية ، فإن إمكاناتها في الحصول على موارد طويلة الأجل أصبحت محدودة للغاية في الوقت الحالي . فالاتجاهات السائدة في سوق المال لا تتيح تغطية الاكتتاب في سندات طويلة الأجل – ٢٠ سنة مثلا- وذلك لأنه لا تتوافر لسوق المال حالياً العناصر الأساسية اللازمة لتحقيق ذلك.

- استحدث القانون نظماً جديدة غير مألوفة في مجال التمويل العقاري مثل نظام التوريق .

وقد أخذت بعض الدول بنظام آخر وهو تواجد منشأة مالية عقارية مركزية- مثل إنشاء بنك مركزي عقاري – تكون مهمتها شراء الديون العقارية من البنوك والشركات العقارية وإصدار سندات بما يوفر سيولة بالغة للسوق العقاري. وهذه المؤسسة القومية ستكون ذات إمكانيات كبيرة ، ومن ثم فهي أكثر قدرة على تحقيق هذا الهدف من الجهات المتعددة والمتفرقة التي سيرخص لها بموجب هذا القانون بمزاولة عمليات التوريق .

- من الملاحظ أنه سوف يترتب على تنفيذ بعض أحكام القانون زيادة كبيرة في أعباء الاقتراض ، ويتمثل ذلك فيما يلي :
  - تحمل المقترض لأعباء أقساط التأمين ضد مخاطر عدم السداد في حالة الوفاة أو العجز .
  - تحمل المقترض بقيمة الاشتراك في صندوق ضمان الإقراض العقاري .
  - زيادة أعباء الاقتراض بتكاليف تقويم العقار الذي يتم بمعرفة أحد خبراء التقويم المقيدين بسجل يعد لذلك .

- نظرا لما أجازه مشروع القانون من تواجد وسطاء للقيام بأعمال الوساطة بين المقرض والمقترض فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة في تكلفة عمليات تمويل الإقراض العقاري والتي قد يتحمل عبئها المقترض كلياً أو جزئياً .
- اشتراط تعيين وكلاء عن المقرض لدى القيام بعمليات بيع العقار عند التوقف عن السداد سيؤدي بدوره إلى زيادة أعباء تمويل القرض ككل .

ومثل هذه الأعباء المضافة تحد من فاعلية القانون ، وسوف تمثل عقبة كبيرة أمام تحقيق أهدافه .

– استحدث القانون مبادئ هامة في مجال إسكان محدودي الدخل وهي :

- تخصص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة هذا النوع من الإسكان .
- تلتزم الحكومة بتحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها المساكن بمقدار نصف تكلفتها .
- إنشاء صندوق يختص بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخول المحدودة ، عن طريق تحمل الصندوق من قيمة القسط بما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم ، بما لا يجاوز ربع دخل الأسرة .

وسوف تساعد هذه المبادئ كثيراً عند تطبيقها إسكان محدودي الدخل ، وتعتبر هذه المبادئ منعطفاً خطيراً في مسار الإسكان في مصر . فلأول مرة تلتزم الدولة بحكم القانون بتوفير إسكان لمحدودي الدخل على أساس مبادئ اجتماعية واقتصادية سليمة .

مما سبق يتضح أن قانون التمويل العقاري له أهميته وتأثيره الكبير في المدى القصير والطويل على مسار الإسكان بمستوياته المختلفة . ولكن الأمر يتوقف في النهاية على مدى توفير التمويل لمختلف فئات المجتمع طبقا لحاجاتها وليس طبقا لوزنها السياسي وتأثيرها في دوائر صنع القرار .

الفصل الرابع

القوانين والتشريعات الحاكمة فى مجال الإسكان

اتخذ الإسكان في فترة الدراسة مساراً حول مركزين مختلفين أولهما يتمثل في تحديد وتجميد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية وامتداد عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر إلى عقود طويلة وانتقاله من جيل إلى آخر. وثاني المركزين هو الاهتمام الحكومي المتزايد بإسكان الشريحة الاجتماعية الوسطى والشريحة فوق الوسطى والشريحة العليا من المجتمع وعدم إعطاء الشريحة الدنيا أو بما يسمى بمحدودي الدخل نفس الاهتمام والرعاية التي أعطيت للشرائح الأخرى. وفي بعض الأحيان يقترب المركزان ويتحدان ويكون لهما تأثير مضاعف على مسار الإسكان ، وأحياناً أخرى ينفصلان ويكون لكل منهما أثره الخاص به. وليس هناك قوى أخرى أثرت على سياسات الإسكان واتجاهاته في مصر قدر هاتين القوتين . ويتعرض هذا الفصل إلى القوانين والتشريعات الحاكمة في مجال الإسكان . وذلك على النحو الآتي :

أولا – المراحل التشريعية :

صدر في بدايات فترة الدراسة (١٩٧٥ – ٢٠٠٠) القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويعتبران امتداداً لسلسلة القوانين التي صدرت خلال فترة الخمسينيات والستينيات ، والتي استهدفت تخفيضات متتالية للقيمة الإيجارية وتجميد هذه القيمة ثم امتداد عقد الإيجار امتداداً تلقائياً من

المؤجر الأصلي إلى أقاربه حتى الدرجة الثالثة. وفي نهايات فترة الدراسة صدر القانونان رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ورقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وهما يمثلان اتجاهاً جديداً مخالفاً تماماً لما كان عليه مسار الإسكان حتى ذلك التاريخ . فالقانون الأول ترك القيمة الإيجارية للوحدات التي ستنشأ بعد هذا التاريخ لقانون العرض والطلب ، كما ألغى الامتداد التلقائي للعقد بعد المدة المتفق عليها لإنهائه . كما نص القانون الثاني على زيادة القيمة الإيجارية للأماكن غير السكنية الحالية زيادة فورية بنسب معينة ثم زيادة سنوية ثابتة .

وربما كان من الأفضل استكمالاً لهذا الموضوع الهام التعرض للمراحل التي مرت بها التشريعات المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر خلال هذا القرن ، وهي كالآتي :

(١) المرحلة الليبرالية الأولى خلال النصف الأول من القرن العشرين :

نصت المادة ٥٥٨ من هذا القانون على تعريف الإيجار بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " ، ومن هذا النص القانوني يتضح أن أركان الإيجار الأساسية أنه عقد رضائي ينفذ بإيجاب وقبول بين طرفين وتتحدد فيه الأجرة للمكان المؤجر نظير انتفاع المستأجر به ، وأنه عقد وقتي فتحديد المدة عنصر جوهري لقيام الإيجار .

(٢) مرحلة إصدار مجموعة قوانين تخفيض الإيجارات في فترة الخمسينات والستينات وهي مرحلة التحول الاجتماعي من الليبرالية إلى الاشتراكية :

عقب نجاح ثورة يوليو ١٩٥٢ أصدرت الثورة في سنواتها الأولى عدة قوانين تهدف إلى تخفيضات في القيمة الإيجارية نوردها فيما يلي :

١ - صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وحتى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥% .

٢ - صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بخفض إيجار الأماكن المنشـأة منـذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وحتى ١٢ يونيو ١٩٥٨ بنسبة ٢٠ % .

٣ - صدر القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بخفض إيجار الأماكن المنشأة منـذ ١٢ يونيو ١٩٥٨ وحتى ٥ نوفمبر ١٩٦١ بنسبة ٢٠ % .

٤ - صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض إيجار الأماكن . وقد نص في مادته الأولى على خفض الإيجار لجميـع الأمـاكن الخاضـعة لقـوانين التخفيض السابقة بنسبة ٢٠ % أي أن هذه الأماكن أجري عليها تخفيضان: التخفيض الأول تم بموجب أحد القوانين الثلاثة السابق ذكرها والصـادرة في أعوام ١٩٥٢، ١٩٥٨، ١٩٦١ وذلك على حسب تـاريخ إنشـائها ، والتخفيض الثاني تم بموجب هذا القانـون الصادر في ١٩٦٥. وقد تراوح مجمـوع هذين التخفيضين ما بين ٣٢ % ، ٣٦ % من القيمة الإيجارية الأصلية للوحدات السكنية .

وكان السبب المعلن وراء هذه التخفيضات - والتي وردت في المـذكرات التفسيرية لقوانين التخفـيض - هو لجوء الملاك للمغالاة في إيجـار الأمـاكن بدرجة كبيرة ليس لها ما يبررها . ولكن يمكن القـول بأن الثورة في مراحلهـا الأولى اتجهت نحو العمل لصالح شريحة كبيرة من مجتمع المدن وهى شـريحة مستأجرى الأماكن العقارية السكنية وغير السكنية على حساب مالكيها . فقوانين التخفيضات المتتالية هذه هي في حقيقة الأمر شبيهه بقانون الإصلاح الزراعـى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الذى أصدرته الثورة في عامها الأول والذى كان ضمن أهدافه تحويل مستأجرى الأراضي الزراعية بالريف إلى ملاك لها .

(٣) مرحلة تحديد الإيجارات وامتداد عقد الإيجار امتدادا تلقائيا :

في هذه الفترة التي بدأت بالستينيات وانتهت في أوائل الثمانينيات تولت الدولة مسئولية توفير الخدمات الأساسية للمجتمع من إسكان وتعليم وعلاج وغيرها. وقد أدت قوانين تخفيض الإيجارات إلى فقدان الثقة في بعض جوانب سوق الإسكان ، واحتاط الملاك لاحتمال صدور قوانين جديدة أخرى بتخفيض الأجور فبالغوا في قيمة الإيجارات التي يشترطونها عند تأجير المباني الجديدة، فاتجهت الحكومة إلى أخذ الأمر بيدها وتولت إيجاد أسس موضوعية ثابتة ومستقرة لتحديد القيمة الإيجارية تتحقق معها فائدة استثمار مجزية على رؤوس الأموال المستخدمة في البناء للملاك وحماية المستأجرين من أساليب المغالاة في الإيجار ، وفى هذا الشأن صدرت عدة قوانين متتالية نوجزها فيما يلي :

١- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن:

يتحدد بمقتضى هذا القانون الإيجار السنوي للأماكن المنشأة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١على أساس ٥% من قيمة الأرض و٨% من قيمة تكاليف المباني وفقاً لمستوى الأسعار وقت الإنشاء ، ثم تضاف الضريبة العقارية أصلية كانت أم إضافية . وتقوم بتحديد القيمة الإيجارية لجان الإيجارات ومجالس المراجعة التي يرأسها قضاة .

٢- القانون رقم٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر:

نص هذا القانون على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بهذه القوانين ، أي أن تقدير الإيجار السنوي استمر بواقع ٥% من قيمة الأرض و٨% من قيمة المباني .

وقد استحدث هذا القانون ما يسمى بالتقدير المبدئي للأجرة والهدف منه العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة الملاك في

تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير ، والتي قد ترهق المستأجرين خلال المدة التي تسبق تحديد الأجرة القانونية ، وذلك بتحديد أجرة مبدئية تتلاءم مع تكلفة المبنى المرخص بها. فألزم طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمباني حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التي يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها .

ويستهدف هذا الإجراء أن تكون القيمة الإيجارية على أساس أقرب إلى التقدير السليم العادل، حتى إذا ما تم تحديد الأجرة النهائية بزيادة أو بنقص فإنما يكون ذلك بفروق طفيفة لا ترهق أياً من المؤجر أو المستأجر .

كما تضمن هذا القانون أحكاما مستحدثة من أهمها عدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا بقى فيه زوجه أو أولاده أو والداه الذين يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجرين حتى الدرجة الثالثة فيشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للسكن أيهما أقل .

٣- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر :

صدر هذا القانون أساساً لتدارك ما كشف عنه التطبيق العملي للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من قصور ، ولذا فإن أغلب أحكامه هي أحكام تنظيمية. ومن أهم ما استحدثه في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ما يلي :

أ- زيادة قيمة الإيجار بنسبة مئوية معينة إذا ما استعملت العين في غير أغراض السكنى بموافقة المالك .

ب- إزاء انتشار ظاهرة التمليك وضماناً لحسن إدارة العقارات فقد نظم القانون نشأة اتحاد الملاك للعقار ووسيلة مراقبة قيام هذه الاتحادات والإشراف عليها .

٤ - القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر :

تم بموجب هذا القانون تغيير الأسس التي تتحدد بموجبها القيمة الإيجارية فقد نص على تحديد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها سواء لأغراض السكن أو لغيرها من الأغراض بما لا يجاوز ٧% من قيمة الأرض والمباني .

وقد استحدث القانون عدة أحكام جديدة نورد أهمها فيما يلي :

- زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب مختلفة حسب تواريخ إنشائها ، واشترط أن يخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة .
- نص القانون على أن لا يتجاوز ما يعرضه الملاك للتمليك للغير أو للتأجير المفروش ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وتخصيص الثلثين للتأجير لأغراض السكنى .
- أعطى القانون المستأجر الحق في أن يؤجر هو وزوجته وأولاده القصر بدون موافقة للمالك شقة واحدة مفروشة في المدينة .

وبعد صدور مجموعة قوانين تخفيض القيمة الإيجارية خلال فترة الخمسينات والستينات والسابق التنويه عنها صدرت مجموعة القوانين الأربعة

سالفة الذكر ، والتي تهدف إلى وضع أسس قانونية لتحديد القيمة الإيجارية ووضع الأحكام المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . وباستعراض نصوص القوانين وما استحدثته من أحكام يتضح أنها أكدت على مبدأين أساسيين : أولهما امتداد عقد الإيجار امتداداً تلقائياً وتوريث هذا العقد من جيل إلى آخر ، أي أن العقد يظل سارياً بدون مدة محددة . وثانيهما هو ثبات القيمة الإيجارية دون تغيير . والواقع أن ثبات هذه القيمة لسنوات طويلة يعني في حقيقة الأمر انخفاضاً مستمراً في هذه القيمة . وإن كانت القيمة الإيجارية تبدو عادلة بالنسبة للمؤجر والمستأجر وقت تحديدها (٥% من قيمة الأرض و٨% من تكلفة المباني ثم ٧% من قيمة الاثنين) إلا أن انخفاض قيمة العملة والتضخم الذي تعرض له الاقتصاد المصري خلال هذه الفترة قد أديا بالضرورة إلى تدني مستمر في القيمة الإيجارية .

(٤) المرحلة الأخيرة والتي تتجه فيها الدولة إلى الأخذ بآليات حرية السوق في الإصلاح الاقتصادي وإتاحة فرصة أكبر للأفراد والشركات والمؤسسات الخاصة لعمل في مجال الإنتاج وتوفير الخدمات :

في هذه المرحلة يسود الاتجاه نحو إلغاء القوانين التي تنص على امتداد عقد الإيجار امتداداً تلقائياً وثبات القيمة الإيجارية ، والعودة إلى تطبيق أحكام القانون المدني العام في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وفي يناير ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وينص في أحكامه على تطبيق قواعد القانون المدني على تأجير الأماكن السكنية وغير السكنية الشاغرة والجديدة .

وفي ٢٢ فبراير ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية النص القانوني الذي يبيح توريث عقد إيجار الوحدات غير السكنية المستخدمة

للنشاط التجاري. وقد فتح هذا الحكم الباب على مصراعيه لإعادة النظر في قوانين الإسكان برمتها ، إذ أن ركناً هاماً من الأركان التي ارتكزت عليها سياسات وتشريعات الإسكان على مدى أكثر من نصف قرن أصبح غير قائم . وكان على الدولة أن تسارع بإصدار قانون جديد في ضوء هذا الحكم الهام فصدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذي ينص على زيادة القيمة الإيجارية للأماكن التي تستخدم للأغراض غير السكنية مثل النشاط التجاري والمهني والحرفي وما شابهها ، وجاء في هذا القانون أن عقد الإيجار ينتقل مرة واحدة فقط بشروط معينة . إن كان حكم المحكمة الدستورية العليا يقتصر على الأماكن المستخدمة للأغراض التجارية وذلك بحكم أن الطلب في الدعوى الدستورية كان يخص أحد هذه الأماكن ، إلا أنه ليس هناك ما يمنع منطقياً من أن يمتد هذا الحكم مستقبلاً على الوحدات الأخرى المستخدمة للأغراض السكنية وغير السكنية .

يمثل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ انتهاء مرحلة بلغت خمسة عقود تعرضت فيها البلاد إلى متغيرات سياسية واجتماعية كبيرة ، كما يمثلان بداية مرحلة جديدة تتمثل في انتهاج حرية السوق وإتاحة فرصة أكبر للأفراد والمؤسسات الخاصة للمساهمة في التنمية بمجالاتها المختلفة، وعلى الأخص التنمية العمرانية والإسكان ، وتتمثل أيضا في إنهاء العمل تدريجياً بالقوانين التي تحدد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار ، والعودة إلى الأخذ بنصوص القانون المدني . وفيما يلي ملخص لكل من هذين القانونين :

١- القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

في ٣٠ يناير ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والذي ينص على سريان القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي

انتهت عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. فهذه المبادرة التشريعية الجادة تنبئ بالرغبة في العودة إلى قواعد القانون المدني في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ومن الملاحظ أن ثمار هذا القانون لم تأت بالسرعة المرجوة . إذ أنه كان من المتوقع بعد صدور هذا القانون أن يبادر أصحاب الشقق المغلقة بعرضها للإيجار. ولكن ربما يمضي بعض الوقت حتى يطمئن الملاك إلى أن الاتجاه نحو تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أصبح اتجاها ثابتا .

٢- القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧:

صدر هذا القانون في ٢٦ مارس ١٩٩٧ ويختص بالأماكن غير المستعملة لأغراض السكنى مثل مزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والتي لا تخضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. وقد نص هذا القانون على زيادة القيمة الإيجارية لهذه الأماكن ، كما وضعت عدة ضوابط لاستمرارية عقد الإيجار .

وفيما يلي بيان بالنتائج المترتبة على تخفيض الإيجارات وتحديد القيمة الإيجارية واستمرارية العقد ، وكذلك الاتجاه الأخير نحو تحرير العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر .

ثانيا ـ النتائج المترتبة على تخفيض الإيجارات وتحديد القيمة الإيجارية واستمرارية العقد :

تحكمت القوانين السابق ذكرها في سوق الإسكان لمدة زادت على الخمسين عاماً ، وكانت الظروف السياسية التي مرت بها البلاد خلال هذه الفترة وما صاحبها من فكر اجتماعي وراء إصدار هذه القوانين ، ولم تعط

النواحي الاقتصادية والعمرانية حينئذ القدر الكافي من الاهتمام عند إصدارها رغم الأهمية الكبيرة لهذه النواحي على المدى الطويل . وكانت هذه القوانين في حقيقة الأمر عبارة عن مجموعة إجراءات تشريعية تهدف إلى إرضاء شريحة كبيرة من المجتمع هي شريحة المستأجرين على حساب شريحة أخرى وهي شريحة الملاك ، بصرف النظر عما قد يكون لهذه الإجراءات من نتائج في المستقبل البعيد . فمن الواضح أن قوانين تخفيض الإيجارات وتحديدها قد أعدت دون أن تمنح كلاً من شريحتي المؤجرين والمستأجرين نظرة عادلة تتحقق معها مصلحة الطرفين بصورة متوازنة. ويمكن القول بأن المستأجرين الحاليين أغنياءهم وفقراءهم يتلقون دعماً كبيراً يتمثل في الفرق بين القيمة الإيجارية الحقيقية للوحدات السكنية والقيمة الإيجارية التي يدفعونها بموجب القوانين سالفة الذكر ، ولكن الذي يتحمل هذا الدعم الكبير ولسنوات طويلة هم في حقيقة الأمر ملاك هذه الوحدات ، وليست الدولة التي أصدرت قوانين التخفيض وقوانين التحديد . ولسنا نبالغ إذا ما قلنا إنه بموجب هذه القوانين فإن الإسكان في مصر يعتبر كأنه قد أمم ، شأنه في ذلك شأن الأنشطة الأخرى التي تم تأميمها في أوائل الستينيات من القرن العشرين . وإذا ما عرفنا أن أغلب مباني المدن المصرية يملكها ملاك صغار (small scale owners) أدركنا ما قد أصاب هؤلاء الملاك من جراء ذلك حتى أن دخل الكثير منهم أصبح يقل كثيراً عن دخل مستأجريهم ، كما أن العائد من العقار الواحد صار لا يكفي للقيام بالالتزامات المالية الملقاة على المالك من عوائد وإنارة وصيانة الأجزاء المشتركة وغيرها . وإذا كانت هذه القوانين قد أفادت شريحة كبيرة من المجتمع إلا أنه كانت لها آثارها السلبية على سوق الإسكان ، إذ أدت إلى خلل ملحوظ يتمثل في انخفاض شديد في متوسط القيمة الإيجارية يقابله ارتفاع كبير في قيمة التمليك ، كما أدت إلى خروج المستثمر الخاص من سوق الإسكان المؤجر والاتجاه إلى سوق

الإسكان المملك للشرائح الاجتماعية القادرة عليه ، خصوصا خلال الأحقاب الثلاث الأخيرة . ولما كان التمليك ذو العائد الكبير السريع يخرج تماماً عن نطاق إمكانيات الشريحة الكبرى من المجتمع – وهى شريحة محدودي الدخل – فقد أخرجت بذلك هذه الشريحة من سوق الإسكان الرسمي ، وأقامت فيما بينها سوقاً آخر للإسكان غير الرسمي وهو ما يطلق عليه بالإسكان العشوائي بكل ما يمثله من بيئة عمرانية متردية ومرتع للأمراض الاجتماعية والبدنية والنفسية .

كما أدت هذه القوانين إلى خلل عمراني يتمثل في اختلاط للأنشطة المختلفة المتباينة في الحي الواحد بل في المبنى الواحد ، كما نتج عنها أيضاً إهمال كبير في صيانة وإصلاح المباني القائمة وإهدار لرأس المال العقاري القومي . وهو ما سنتعرض له فيما بعد :

(١) خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري:

أدت قوانين التخفيض وتحديد قيمة الإيجار واستمرارية العقد إلى خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري ، خصوصاً في فترة الستينات – إلا في المشروعات ذات العائد السريع والتي تستهدف الشريحة القادرة من المجتمع، كما أدت بالتالي إلى ترك مسئولية الإسكان في مجملها على عاتق الحكومة بأجهزتها الرسمية وشركات الإسكان التي أممت وتحولت إلى ما سمى في ذلك الحين بالقطاع العام . ولا شك أن عبء الإسكان الثقيل – بجانب الأعباء الأخرى في مجالات التعليم والصحة وغيرها – قد أرهق الحكومة إرهاقاً شديداً، وبمضي الوقت أصبحت عاجزة عن أداء هذه الخدمات الاجتماعية الأساسية أداءً سليماً . هذا فضلاً عن أن الجهاز الإداري بما هو معروف عنه من روتين وإجراءات طويلة معقدة يتسم دائماً بعدم الكفاءة وكثرة الفاقد . وغنى عن الذكر أن أولويات الحكومة تحكمها في بعض الأحيان عوامل طارئة

قصيرة الأجل وليس تخطيطاً مستقبلياً طويل المدى . كما أن شرائح المجتمع وفئاته والتي تمثل قوى ضاغطة غالباً ما تحظى بعناية الحكومة بخلاف الشرائح الدنيا ذات الأثر المحدود .

(٢) اختفاء التأجير والاتجاه نحو التمليك:

كانت النتيجة الحتمية لتخفيض الإيجارات واستمرارية العقود بدون مدة محددة أن اتجهت غالبية الملاك نحو تمليك وحداتهم السكنية تهرباً من قوانين تحديد القيمة الإيجارية ، حتى كاد الإيجار أن يختفي تماما من سوق الإسكان ، مما أدى ضمن عوامل أخرى إلى زيادة كبيرة في أثمان الوحدات السكنية فاقت كثيرا قدرات أغلب الأسر على شرائها . ويتراوح متوسط قيمة التمليك في مصر من ٧ إلى ١٢ مرة متوسط الدخل السنوي للأسرة ، وذلك حسب ما ورد في مؤشرات الإسكان بالفصل الأول من هذا الجزء . ويعتبر هذا المعدل من أعلى المعدلات في العالم ، إذ يجب أن يتراوح هذا المتوسط بين ٣,٥ إلى ٥ مرات فقط حسب المعدلات الملائمة لمجتمعات العالم الثالث . وقد ترتب على ارتفاع قيمة تمليك الوحدات السكنية – مع عدم قدرة الغالبية الكبرى من المجتمع على شرائها – أن أصبح لدينا مخزون سكني كبير راكد منها .

والاتجاه الكامل نحو التمليك دون التأجير يمثل عدم اتزان في سوق الإسكان المصري ، إذ انه في الأحوال العادية ومع الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي يجب أن يسير التأجير جنبا إلى جنب مع التملك ، فكل منهما آلية أساسية من آليات الإسكان ، ولكل منهما دوره الذي لا غنى عنه في العملية الإسكانية الشاملة (Total Housing Operation) .

(٣) انخفاض القيمة الإيجارية دون المعدلات المتعارف عليها:

أدى تثبيت إيجار الوحدات السكنية لسنوات طويلة إلى انخفاض القيمة الإيجارية تدريجيا حتى صارت الآن بالغة التدني . وتمثل هذه القيمة حالياً في المتوسط ما يساوى ٣% من دخل الأسرة. وحسب المعدلات المتفق عليها بالنسبة لمجتمعات العالم الثالث فإن نسبة الإيجار إلى دخل الأسرة تتراوح ما بين ١٥% إلى ٢٥% . وقد أوضحت الدراسة التي أجريت مؤخراً على الإسكان في مصر أن القوة الشرائية لمتوسط قيمة الإيجار حالياً تمثل من ٣% إلى ٥% من القوة الشرائية لهذه القيمة عند بداية عقد الإيجار ، وذلك بالنسبة للوحدات المؤجرة قبل عام ١٩٦٢ . أي أنه إذا كانت القيمة الإيجارية للوحدة عند إبرام العقد ١٠ جنيهات فإن الإيجار يجب أن يكون اليوم ٣٣٣ جنيها، إذا ما أخذنا في الاعتبار معدلات التضخم والزيادة الطبيعية في الأسعار بدلاً من العشرة جنيهات التي تدفع الآن.

وقد قام الملاك خصوصاً في السنوات الأخيرة بالالتفاف حول قانون تحديد الإيجار وذلك بمطالبة المستأجر بمبالغ إضافية كبيرة خارج الإطار القانوني تحت مسميات مختلفة مثل (خلو الرجل) أو (مقدم) أو (مقابل تشطيب) ، ويجد المالك في ذلك تعويضا عما يلحقه من خسارة من جراء تطبيق قانون تحديد الإيجار على مبناه .

(٤) عدم العدالة بين شرائح المجتمع:

أدت سلسلة قوانين التخفيض والتحديد في القيمة الإيجارية إلى خلل اجتماعي يتمثل في عدم العدالة بين شرائح المجتمع المختلفة . لقد أدت إلى وضعين يحمل كل منهما تناقضات كبيرة، أولهما: أن العديد من المستأجرين يسكنون في وحدات سكنية فاخرة لسنوات طويلة في أحياء راقية مثل الزمالك

وجاردن سيتي بجنيهات قليلة وقد لا يتجاوز إيجار الوحدة منها عشرة جنيهات، بينما يسكن فقراء المجتمع بالأحياء العشوائية بإيجار مرتفع يبلغ حوالي ١٥٠ جنيها شهريا في وحدة صغيرة في حي عشوائي. (لا تخضع الأحياء العشوائية منذ انتشارها في السبعينات وحتى الآن إلى تشريعات الدولة ، فالذي يحدد القيمة الإيجارية بها هو قانون العرض والطلب وليس قانون الإسكان، ويبلغ إيجار الغرفة الواحدة حاليا حوالي ٦٠ جنيها شهريا). ويتفاوت ما تخصصه الأسر من دخلها للسكن تفاوتاً كبيراً ، إذ ينخفض في بعض الحالات إلى أقل من ١% من دخل الأسرة ، وفى حالات أخرى يرتفع حتى يصل إلى ٣٠% من دخلها .

وثاني الوضعين هو أن كثيراً من الملاك يقاسون شظف العيش بينما ما يملكه الفرد منهم من عقار قد يقدر بملايين الجنيهات (العائد من عقار بمصر الجديدة يبلغ ١٦ جنيهاً شهرياً ، بينما تقدر قيمة الأرض المقام عليها هذا العقار بمبلغ ٦,٥ مليون جنيه) هذا الخلل الاجتماعي يصعب استمراره ، ويلزم العمل على تحقيق العدالة بين شرائح المجتمع المؤجرين والمستأجرين على سواء .

(٥) سوء توزيع الوحدات السكنية على الأسر المصرية:

أدت القوانين السابق ذكرها إلى توزيع غير متكافئ للوحدات السكنية على شرائح المجتمع بدخولها المتباينة . فمن مجموع عدد الأسر المصرية التي قدرت بحوالي ١٢,٥ مليون أسرة عام ١٩٩٠ يوجد حوالي ربع مليون أسرة تملك كل منها ثلاث وحدات سكنية أو أكثر ، أي ما يزيد مجموعه على ٧٥٠٠٠٠,٠٠ وحدة سكنية وتمثل هذه المجموعة ٢% فقط من مجموع الأسر المصرية . وتعتبر قمة الهرم الاجتماعي .

ويلي هذه الشريحة شريحة أخرى يقدر حجمها بحوالي مليون أسرة، تمتلك كل منها وحدتين سكنيتين ، بمجموع ٢ مليون وحدة سكنية . وتمثل هذه الشريحة ٨% من مجموع الأسر. أي أن هاتين الشريحتين اللتين يصل عدد أسرهما إلى ١,٢٥ مليون أسرة تمتلكان معا ٢,٧٥ مليون وحدة سكنية. وبعبارة أخرى فإن حوالي ١٠% من مجموع الأسر تمتلك حوالي ٢٥% من مجموع الوحدات السكنية في مصر .

وهناك أكثر من ثمانية ملايين أسرة تعيش كل منها في وحدة سكنية ، ويمثلون حوالي ٦٧% من مجموع الأسر. وضمن هذه الأغلبية تتفاوت أحجام ونوعيات الوحدات السكنية . ويمكن القول بأن حوالي ٣٠% يعيشون في " إسكان متوسط " يتراوح حجم الوحدة فيه بين ثلاث وأربع غرف . بينما حوالي ٥٥% يعيشون في إسكان " دون المتوسط " تتراوح الوحدة فيه ما بين غرفتين وثلاث غرف ، والبقية (حوالي ١٥%) فتعيش في وحدات سكنية لا تتجاوز الواحدة منها غرفتين أو أقل .

أما الشريحة الدنيا من الأسر المصرية فتعيش في إسكان متردٍ للغاية من حيث حجمه ونوعه، وسيأتي الحديث عنه عند ذكر الإسكان العشوائي والهامشي وإسكان المقابر .

من العرض السابق يتضح أن الشريحة العليا من المجتمع الصغير الحجم نسبيا تملك فائضاً سكنياً كبيراً يقابلها شريحة دنيا تعيش في بيئة سكنية سيئة، لا يتوفر فيها الحد الأدنى المقبول للإسكان السليم في أبسط مظاهره .

وفى هذا الصدد تجدر الإشارة إلى حقيقتين هامتين. الحقيقة الأولى هي أن قوانين الإسكان التي أصدرتها الدولة خلال النصف الأخير من القرن

الماضي تطبق فقط على الشرائح الوسطى من المجتمع . أما الشرائح العليا والدنيا فهي تخرج تماماً عن نطاق هذه القوانين الرسمية ، والقانون السائد فيها بحكم العرف والممارسة الفعلية هو قانون العرض والطلب . وبمعنى آخر فإن قانون العرض والطلب معطل عند الشرائح الوسطى في الهرم الاجتماعي ، أما الشرائح العليا والدنيا فتتجاهل القوانين الوضعية للدولة وتستجيب بحكم الثروة أو الضرورة لقانون العرض والطلب فقط .

أما الحقيقة الثانية فتتمثل في المغالاة في أسعار الوحدات السكنية ، فقد لوحظ من عينات مختارة في أحياء القاهرة الثرية أن سعر السكن مغالى فيه بحوالي ٣٠% إلى ٤٠% من النفقات الحقيقية(مع هامش ربح ٢٥% من رأس المال المستثمر) . ولكن المفارقة الأشد هي أن سعر السكن في أحياء القاهرة المتردية هو أيضاً مغالى فيه ولكن بنسبة أكبر تتراوح ما بين ٧٥% و١٥٠% من التكلفة الحقيقية (مع هامش ربح ٢٥%) . أي أن الفقراء يتحملون عبئاً اقتصادياً أكبر نسبياً من الأغنياء للحصول على مسكن .

(٦) ظاهرة الوحدات المغلقة:

من الظواهر الغريبة في مجال الإسكان وجود هذه النسبة العالية من الوحدات السكنية المغلقة ، إذ يبلغ مجموعها على مستوى الجمهورية نحو مليوني وحدة سكنية ، منها مليون وحدة في القاهرة وحدها وذلك على حسب تعداد ١٩٨٦. وتشير النتائج الأولية لتعداد ١٩٩٦ الى أن عدد الوحدات المغلقة لا يقل عما كان عليه في تعداد ١٩٨٦. وتبلغ نسبة الوحدات المغلقة بالقاهرة ١٤,٥% من مجموع الوحدات السكنية ، وتعتبر هذه النسبة من أعلى النسب في المدن الكبيرة في العالم. وتمثل الوحدات المغلقة رأس مال عقارياً كبيراً غير مستغل.

وتنقسم الوحدات المغلقة إلى مجموعات رئيسية أربع كالآتي :

١ - **المجموعة الأولى** تتمثل في وحدات سكنية لم يتمكن مالكوها من بيعها لارتفاع قيمتها البيعية ، كما أنهم يحجمون عن تأجيرها حتى لا تقع تحت قوانين تحديد الإيجار واستمرارية العقد. وأمام هذا المأزق يفضل الملاك تركها شاغرة خاصة وأن ذلك لا يعني انخفاض قيمتها الرأسمالية ، بل إن هذه القيمة في الواقع تزداد عاما بعد عام . ورغم أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قد سمح للملاك بتأجير هذه الوحدات بالقيمة التي يرونها حسب مقتضيات سوق الإسكان دون تدخل من الدولة في تحديدها، إلا أنه من الواضح أن هذا القانون ليس له تأثير يذكر حتى الآن على أوضاع هذه الوحدات المغلقة، وربما يرجع ذلك إلى أن هؤلاء الملاك - تحت تأثير التجربة الطويلة في تحديد الدولة للقيمة الإيجارية وتجميدها - ما زالوا غير واثقين من أن حرية التعامل في سوق الإسكان قد صارت حقيقة قائمة.

٢ - **المجموعة الثانية** هي وحدات سكنية مؤجرة يحتفظ بها مستأجروها دون أن يشغلوها لسبب أو لآخر ، مثل الهجرة إلى الخارج أو العمل في الدول المجاورة أو الانتقال للعمل في مدينة أخرى داخل الجمهورية . وقد احتفظ المستأجرون بهذه الوحدات رغم عدم استعمالهم لها ، لأن قيمتها الإيجارية تكاد تكون معدومة ولا تمثل عبئاً مالياً يذكر عليهم .

٣ - **المجموعة الثالثة** هي وحدات سكنية مملكة قام الآباء بشرائها لكي تكون متاحة لأبنائهم عند كبرهم وتكوين أسر جديدة خاصة بهم. وفي ذلك مساهمة من الآباء لتأمين مستقبل أفضل لأبنائهم وبناتهم.

وقد تظل هذه الوحدات شاغرة لسنوات طويلة دون أن تؤجر خوفاً من فقدها لمستأجرين كان لا يمكن قانوناً إخراجهم منها.

٤ – **المجموعة الرابعة** هي وحدات سكنية اشتراها مالكوها في أوقات التضخم المالي العالي كبديل لمدخراتهم النقدية التي تتآكل سريعا في ظل هذا التضخم ، وإن لم يكونوا في حاجة حقيقية لها .

وتمثل كل هذه الوحدات الشاغرة مخزوناً سكنياً راكداً ورأس مال كبيراً غير مستغل يقدر بعشرات المليارات من الجنيهات . ولا شك أنه يجب العمل على أن يضاف هذا الكم الهائل من الوحدات السكنية إلى سوق الإسكان ، مما يخفف إلى حد ما من حدة أزمة الإسكان الحالية .

(٧) سوء استغلال الثروة العقارية وعدم الاتزان في توزيع المساحات السكنية:

يبلغ نصيب الفرد من المساحات السكنية في الدول النامية حوالي ١٢ متراً مسطحاً كحد أدنى، ولكن في الشرائح الاجتماعية الوسطى يمكن أن يرتفع هذا المعدل إلى ١٨ متراً مسطحاً ، وفى الشرائح فوق المتوسطة قد يصل هذا المعدل إلى ٣٠ متراً مسطحاً أو أكثر . ومن الطبيعي أن تتناسب مساحة الوحدة السكنية تناسباً طردياً مع حجم الأسرة ، فكلما زاد عدد أفراد الأسرة زادت مساحة الوحدة السكنية الملائمة لها ، وكلما قل عددهم قلت مساحة الوحدة المناسبة لها . ولكن هذا التناسب بين مساحة الوحدة السكنية وعدد أفراد الأسرة لا يتحقق في كافة الحالات . فليس نادراً أن نرى أسرة صغيرة العدد مكونة من فردين أو ثلاثة تسكن في وحدة ذات مساحة كبيرة قد تصل إلى ١٥٠ متراً مسطحاً ، بينما أسرة كبيرة العدد مكونة من ستة أو سبعة أفراد تسكن في وحدة صغيرة تصل مساحتها إلى ٦٠ أو ٧٠ متراً مسطحاً . وهذا ما نعنيه بعدم الاتزان في توزيع المساحات السكنية وسوء استغلال الثروة العقارية .

وتمر الأسرة عادة بثلاث مراحل : أولى هذه المراحل تتمثل في السنوات الأولى من تكوينها، وتشتمل الأسرة عادة في هذه المرحلة على فردين أو ثلاثة أفراد . ثم يزاد حجم الأسرة ليصل إلى أقصاه في المرحلة الثانية ليكون عدد أفرادها خمسة أو ستة أفراد . وفى المرحلة الثالثة تعود الأسرة مرة أخرى لتكون أسرة صغيرة الحجم مكونة من فردين أو فرد واحد ، وذلك بعد أن يقوم الأبناء بدورهم بتكوين أسر صغيرة جديدة مستقلة . ومن البدهي أن تحتاج الأسرة في مرحلتيها الأولى والأخيرة إلى وحدة سكنية صغيرة المساحة تتناسب مع عدد أفرادها ، كما تحتاج إلى وحدة سكنية كبيرة تناسب حجمها الكبير في مرحلتها الوسطى .

إن تجميد القيمة الإيجارية عند حد أدنى واستمرارية العقد وانعدام انتقال المستأجرين من وحدة إلى أخرى كما سبق ذكره كل ذلك قد أدى إلى عدم تحقيق التناسب بين حجم الأسرة وسعة الوحدة ، بل ساعد كثيراً على التباعد بينهما . فالزوجان اللذان استأجرا وحدة كبيرة لتناسب الأسرة في حجمها الكبير بقيا في هذه الوحدة بعد رحيل الأبناء عنها رغم سعتها، وذلك لأن قيمة الإيجار القانوني لهذه الوحدة صغيرة للغاية فضلاً عن أن ثمن وحدة سكنية جديدة قد يفوق قدرتهما المالية على شرائها ، وإن كانت أكثر ملاءمة لهما من حيث السعة من وحدتهما الأولى . كما أن الزوجين اللذين استأجرا وحدة صغيرة تناسب إمكانياتهما المالية المحدودة عند بدء حياتهما الزوجية ظلا بها حتى بعد تكاثر أبنائهما ، وذلك لقلة إيجار هذه الوحدة من ناحية وعدم قدرتهما على تملك وحدة أكبر من ناحية أخرى . وهكذا نرى نتيجة استمرارية بقاء الأسرة الواحدة في الوحدة السكنية لمدة طويلة عدم اتزان في توزيع المساحات

السكنية على الأفراد ، وفى أحيان كثيرة يزيد متوسط المساحة السكنية للفرد على حاجته الحقيقية .

وإذا نظرنا إلى هذا الوضع المتباين من منظور عام نجد أن هناك إهدارا للمساحات السكنية في الحالة الأولى وفى الحالة الثالثة ، ودرجة عالية من التزاحم في الحالة الثانية قد تصل في بعض الحالات إلى أربعة أفراد في الغرفة الواحدة .

(٨) عدم الاتزان بين أسعار الأراضي والقيمة العقارية للمباني المقامة عليها:

أدت عوامل كثيرة متشابكة إلى ارتفاع أسعار الأراضى بمعدل كاد أن يفوق أي سلعة أخرى . ففى بعض الفترات خلال العشرين سنة الأخيرة بلغ معدل الزيادة السنوية فى أسعار الأراضي ٤٠% بينما كانت الزيادة فى أسعار البناء مثلاً في حدود ٢٠% . ويرجع هذا الارتفاع الكبير كما سبق توضيحه إلى عاملين أساسيين ، أولهما : هو تضخم حجم الأنشطة التجارية والمهنية والسياحية والاستثمارية بوجه عام تضخماً كبيراً في السنوات الأخيرة ، دون أن تتاح لها مساحات إضافية كافية إما في وسط المدينة أو في محاور امتداد عمراني خارجها ، فانتقلت هذه الأنشطة إلى الأحياء السكنية القائمة ، وأدى ذلك بالضرورة إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي بها . أما العامل الثاني فهو التجاوز عن كافة لوائح التنظيم واشتراطات البناء والسماح بارتفاع المباني ارتفاعات كبيرة ، وفى أغلب الأحيان بدون موافقة رسمية مسبقة (ما يقرب من ٩٠% من مباني مدينة نصر مخالفة في ارتفاعاتها لاشتراطات البناء) وقد ساعد هذا الاستخدام المكثف إلى ارتفاع سعر الأراضي ومن ناحية أخرى دعا الارتفاع في السعر إلى استخدام مكثف للموقع، أي أن كلاً منهما كان سببا ونتيجة في آن واحد .

ومع تثبيت القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار ، بقيت بعض المباني ذات القيمة العقارية المحـــدودة وذات العائد المحدود مقامة على مواقع ارتفعت قيمتها السوقية ارتفاعاً كبيراً ، حتى لم يعد هناك تناسب بين ثمن الأرض وقيمة المبنى المقام عليها • وبعض هذه المباني تجاوزت عمرها الافتراضي وفى حالــــــة إنشائية سيئة ، وتمثل خسارة كبيرة لمالكيها كما أنها لا تمثل بالنســـبة للمدينـــة مصدراً ذا قيمة للضرائب العقارية ، فضلاً عن أن الأنشـــطة بهـــا لا تســـاهم مساهمة تذكر في الاقتصاد العمراني المحلي أو القومي •

ومع تحرير سوق الإسكان يمكن استخدام هذه المواقع اســـتخداماً أفضـــل بالنسبة لكافة الأطراف المؤجر والمستأجر من ناحية ، والمدينة والدولة مـــــن ناحيـــة أخرى .

(٩) عدم صيانة العقارات والمحافظة عليها:

كان من نتيجة انخفاض القيمة الإيجارية عدم قيام الملاك بصيانة مبـــانيهم صيانة سليمة ، وقد أدى ذلك بدوره إلى تدهور الحالة الإنشائية للمباني وتراجع قيمتها العقارية وانخفاض عمرها الافتراضي.

وغالباً ما نرى الملاك عزوفين عن القيام بأيـــة إصـــلاحات أو صـــيانة ، خصوصا في المرافق المشتركة مثل شبكات المياه والصرف الصحي والمصاعد والإنارة وغيرها ، إذ ليس لديهم حافز للقيام بهذه المهام ، فضلاً عن أن صافى إيراد العقار لا يكفى عادة لتنفيذ الصيانة والإصلاحات المطلوبة . هـــذا مـــــن ناحيـــة ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين لا يمتد اهتمامهم عادة إلـــى خـــارج حدود وحداتهم السكنية . فليس هناك شعور بالمسئولية الجماعية بينهم لصـــيانة الأجزاء المشتركة في عقاراتهم إلا عند الضـــرورة القصـــوى ، مثـــل توقـــف

المصاعد عن العمل أو انسداد في مواسير التغذية والصرف الصحي أو ما شابه ذلك . وبصرف النظر عن شخصية ملاك هذه العقارات إلا أنها في نهاية الأمر تعتبر ثروة قومية يجب المحافظة عليها وعدم تركها بدون صيانة وإصـــلاحات لازمة .

(١٠) تشوه النمو العمراني للمدينة المصرية:

لقد أدى امتداد العقد بلا نهاية إلى تجميد بعـض الأحياء علـــى أوضـــاع حضريـــة كان من الواجب تجاوزها منذ فترة طويلة مثل منطقة وسط المدينـــة بالقاهــرة ، حيث توجد مساحات كبيرة تشغلهـــا أنشطة حرفية أو هامشية لـــم تعد لها ضرورة حقيقية لكي تتواجــد في هذه المنطقة الهامة (مثل حي معروف وحي ماسبيرو على سبيل المثال) . وقد حالت هذه الأنشطة الهامشية والحرفيـــة دون إتاحة مساحة كافية لأنشطـــة أخرى أكثر ملاءمة للمركز الرئيسي للمدينة مثل الأنشطة المالية والتجارية والمهنية والإدارية ، مما حدا بها إلـــى الانتقـــال لأحياء أخرى ذات طابع سكنى مثل الزمالك وجاردن سيتي والمهندسين ، وقــد أدى ذلك في النهاية إلى تشوه عمرانـــي لهذه الأحياء ، وارتفاع كبير مفاجئ في أسعار الأراضي والعقارات بها .

وباختصار شديد فإنه يمكن القول بأن قوانين الإسكان التي صدرت خـــلال النصف الأخير من القرن العشرين – والتي تعرف عـــادة بقـــوانين الإســـكان الاستثنائية – كانت لها آثار جانبية خطيرة تتمثل في خلل اجتماعي واقتصـــادي وعمراني ، أدى إلى تفاقم مشكلة الإسكان وتشويه عمراني للمدن المصـــرية . الأمر الذي يدعو إلى ضرورة إعادة النظر في هذه القوانين .

الفصل الخامس
سياسات الإسكان

سبق أن ذكر أن التشريعات وسياسات الإسكان تمثلان العاملين الأساسيين اللذين أثرا تأثيراً كبيراً على مسار الإسكان خلال النصف الثاني من القرن العشرين ، ويوضح هذا الفصل سياسات الإسكان المتتالية وتأثيرها على هذا المسار.

أولا – سياسات الإسكان الثلاث :

اتجه الاهتمام خلال الأربعين سنة الماضية في المقام الأول نحو توفير الإسكان للطبقة الوسطى والطبقة العليا بشرائحهما المختلفة ، ولم يعط إسكان محدودي الدخل من المجتمع ما يستحقه من اهتمام إلا خلال فترة قصيرة هي فترة الخمسينيات فقط.

ويمكن القول بأن مصر قد شهدت خلال هذه الفترة ثلاثة سياسات متتالية ومختلفة ، أولها سياسة إسكان محدودي الدخل خلال الخمسينيات ، وثانيها سياسة إسكان الطبقة الوسطى خلال الستينيات والسبعينيات ، وثالثهما سياسة إسكان الطبقة فوق الوسطى والطبقة العليا خلال الثمانينات والتسعينات .

(١) **فترة الخمسينات – سياسة إسكان محدودي الدخل:**

اتسمت هذه الفترة بالاهتمام الكبير بنوعين من الإسكان وهما الإسكان الشعبي والإسكان الصناعي، وأقل القليل من الاهتمام أعطى للإسكان

الاستثماري . وشهدت هذه الفترة تجربة جديدة لم تعهدها مصر من قبل وهي دخول الدولة مجال الإسكان ، وكان هذا هو شبه إعلان من قبلها بأن الإسكان قد أصبح قضية عامة تقع مسئوليتها في المقام الأول على الدولة . فتأسست أول شركة مساهمة لإنشاء مساكن شعبية لمحدودي الدخل ، وشارك في تأسيسها بجانب الحكومة كبرى البنوك وشركات التأمين في ذلك الوقت . وورد في النظام الأساسي لهذه الشركة : إن غرضها هو القيام بكافة الأعمال المتعلقة بالمساكن الشعبية من استلام الأراضي اللازمة لبناء المساكن الشعبية وإقامة المباني عليها والتصرف فيها للمنتفعين ، سواء أكانت مساكن مستقلة أو عمارات متعددة المساكن .

وفي ٣٠ مايو ١٩٥٤ صدر مرسوم بتأسيس هذه الشركة باسم " شركة التعمير والمساكن الشعبية " فكان طبيعيا نتيجة لسياسة الدولة في هذا الوقت أن يتجه الاهتمام إلى الشريحة الدنيا من المجتمع التي هي أحق بالرعاية الإسكانية من غيرها ، وهي مجموعة الطبقات الدنيا والعمال ، فأقيمت مشروعات الإسكان الشعبي والإسكان الصناعي الملحق بالمراكز الصناعية الكبيرة التي كانت تحت الإنشاء في هذا الوقت ، ومن الجدير بالذكر أن هذه الشركة هي أول شركة قطاع عام أقامتها الدولة في هذه الفترة .

١ – الإسكان الشعبي:

أقيمت المساكن الشعبية إما مكان أحياء قديمة متهالكة كما هى الحال في منطقة زينهم بالقاهرة ومنطقة القباري واللبان بالإسكندرية ، أو في مواقع جديدة مثل مشروعات إسكان إمبابة وحلوان وحلمية الزيتون، أي انه تمت في هذه الفترة المبكرة المحاولات الأولى لعملية إعادة تعمير وتجديد الأحياء القديمة وعملية إنشاء مجتمعات جديدة . وهذان المجالان أصبحا

هدفاً لسياسة التعمير في سنوات لاحقة . وأهم ما يلفت النظر في هذه المشروعات هو ارتفاع معدل الكثافة البنائية ، وقد تبع ذلك انخفاض متوسط المساحات المفتوحة ، إذ بلغت حوالي ٢٥% فقط من المساحة الكلية . وكان الدافع وراء زيادة الكثافة البنائية هو توفير أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية ، وجاء ذلك على حساب المساحات المفتوحة والمساحات الخضراء والخدمات العامة التجارية والتعليمية وخلافة ، أي أن التركيز في التخطيط العام كان على الجانب السكني دون الخدمات الأخرى . وتراوحت مساحات الوحدات السكنية ما بين ٢٥ متراً مسطحاً للوحدة ذات الغرفة الواحدة و حوالي ٦٥ متراً مسطحاً للوحدات الكبيرة ذات الثلاث غرف ، بمتوسط إجمالي قدره ٥٢ مترا مسطحا للوحدة الواحدة . كما بلغ نصيب الفرد من المساحة حوالي ١٠ أمتار مسطحة وهو معدل مناسب تماماً لهذا النوع من الإسكان .

كما جاء التخطيط في صورة بلوكات متشابهة رتيبة ومتراصة ، ولكن يجب علينا أن نتذكر أن هذه كانت المحاولات الأولى في تخطيط وتصميم إسكان محدودي الدخل ولو كتب لهذه التجربة الاستمرار لتطور بالضرورة مستوى التخطيط والتصميم لهذا النوع من الإسكان .

وقد اقتصرت مشروعات الإسكان الشعبي على منطقتين فقط هما القاهرة الكبرى (حوالي ٥٣٥٠ وحدة) والإسكندرية (حوالي ١٥٠٠ وحدة) ، ولم تعرف كافة مدن الجمهورية الأخرى الإسكان الشعبي في هذه الحقبة ، وربما يرجع ذلك إلى أن هاتين المنطقتين كانتا على الدوام المركز التقليدي لاهتمام الحكومة المركزية ، أو أن الحاجة إلى الإسكان الشعبي كانت تقتصر على هاتين المدينتين دون أن تمتد إلى المدن الأخرى .

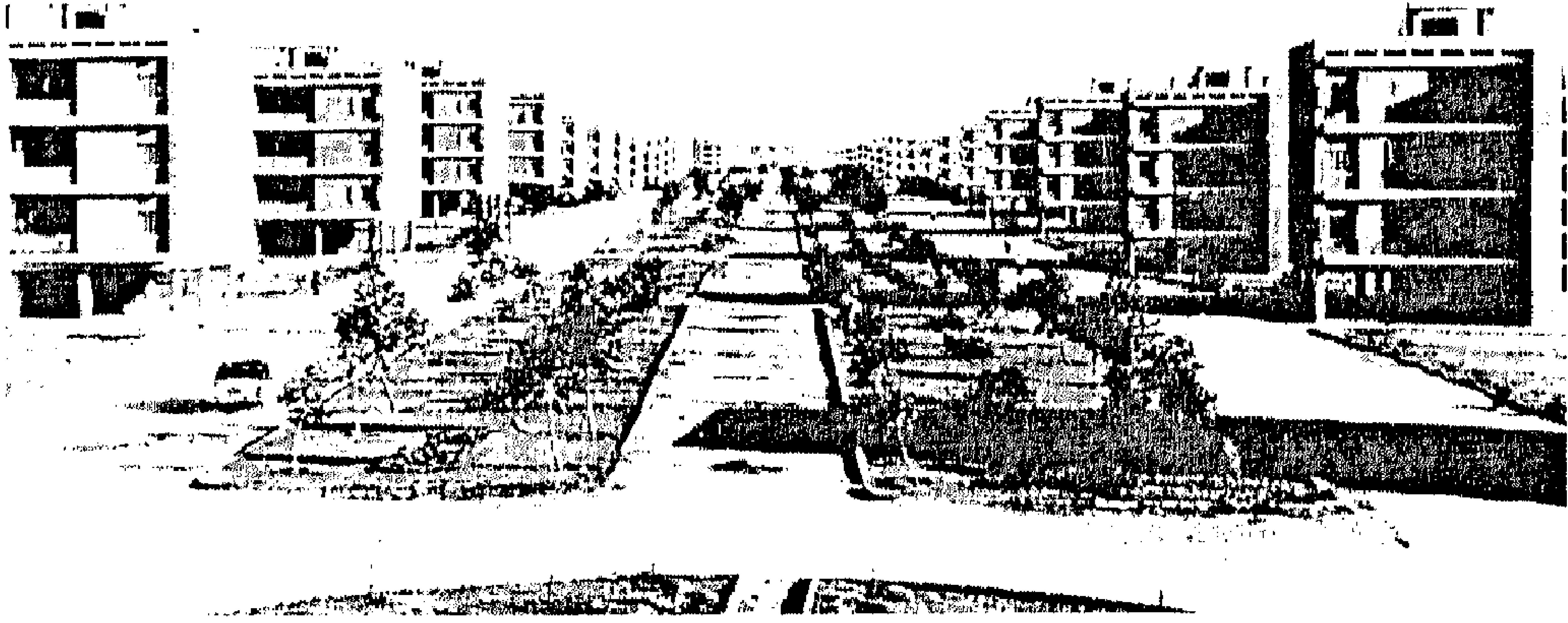
٢ – الإسكان الصناعي:

اتجهت الدولة في هذه الفترة نحو إقامة مراكز صناعية كبرى ، في محاولة منها لجعل الصناعة – ثقيلها وخفيفها – الركيزة الثانية إن لم تكن الأولى للاقتصاد الوطني ، فأقامت مصنع الحديد والصلب بحلوان ومصنع كيما والسد العالي بأسوان وتكرير البترول بالسويس، وتوسعت في صناعة السكر بمناطق زراعته بجنوب الصعيد وغيرها . وقد أقيمت مدن سكنية متكاملة لعمال وموظفي هذه الصناعات بجوار المصانع بكل ما يلزمها من وحدات سكنية وخدمات تجارية وترفيهية وتعليمية وصحية .

وتعبر هذه السياسة عن إدراك متكامل لحل المشكلة السكانية ، فمن ناحية فإن ارتباط الإسكان بالإنتاج الصناعي ارتباطاً عضوياً يجعله جزءاً من الدورة الاقتصادية وليس خدمة منفصلة عنها . ومن ناحية أخرى فإن هذه المدن كانت تعتبر بحق مجتمعات عمرانية جديدة متكاملة توفرت فيها كل عناصر الحياة الاجتماعية الصحيحة لشاغليها . وقد أقيمت المدينة السكنية لموظفي وعمال مصنع الحديد والصلب بالتبين بحلوان على مساحة قدرها ٦١ فداناً وأقيمت المدينة السكنية لمصنع السماد (كيما) بأسوان على مساحة قدرها ٢٩٠ فدانا وعدد الوحدات السكنية بها ١٣١٢ وحدة، كما أقيمت المستعمرة السكنية بمدينة ابى زعبل لعمال وموظفي هيئة السكك الحديدية على مساحة قدرها ١٥٠ فداناً ، وأقيمت المدينة السكنية لعمال تكرير البترول بالسويس على موقع كبير على خليج السويس بمساحة ١٥٧ فداناً .

وقد روعي في تخطيط هذه المجتمعات تطبيق النظريات التخطيطية التي كانت سائدة في هذا الوقت ، فبعد التصميم عن الرتابة واتجه نحو خلق وحدات اجتماعية تقع في منتصفها الخدمات المشتركة ويحيط بها الوحدات السكنية ،

واستخدمت الشوارع ذات الانحناءات مع خلق مساحة مكشوفة كبيرة بين بلوكات المباني . أنظر صور بعض مشروعات الإسكان الصناعي بالملحق رقم (٥) .



المدينة السكنية للعاملين بالسد العالى باسوان



المدينة السكنية لمصنع السماد كيما باسوان

(٢) فترة الستينات والسبعينات – سياسة الإسكان المتوسط :

لم تشهد هذه الفترة مشروعات إسكان تذكر لمحدودي الدخل بينما الاتجاه العام كان نحو إنشاء إسكان متوسط وفوق المتوسط بمعدل متزايد فلم تنشئ شركة التعمير والمساكن الشعبية خلال الستينات غير ٧١٠ وحدات فقط (كان

عدد الوحدات في الفترة الأولى من ٥٢ إلى ١٩٦١حوالي ٦٦١٢ وحدة) أي انه قد أنشئ حوالي ١١% فقط مما أنشئ في المرحلة الأولى ، ويرجع ذلك إلى أن نظام المحليات قد أخذ به في بداية هذه الفترة ، وانتقلت مسئولية إنشاء المساكن الشعبية إلى المحافظات ، فلم تعد شركة التعمير والمساكن الشعبية هي الجهة الوحيدة المكلفة بإنشاء المساكن الشعبية ، واضطرت الشركة عام ١٩٦٤ أمام تقلص الإسكان الشعبي إلى تغيير نظامها الأساسي ، وأصبح نشاطها لا يقتصر فقط على الإسكان الشعبي بل شمل كافة أنواع الإسكان الأخرى ، كما امتد النشاط أيضاً إلى المباني العامة بكافة أنواعها .

كما هبط أيضاً عدد الوحدات السكنية التي أنشئت لعمال وموظفي مراكز الصناعات من ٣٨٩٩ وحدة في الخمسينيات إلى ١٤٢٠ وحدة في الستينيات ، وقد أنشئ معظمها بجوار مصانع السكر بدشنا والحوامدية ، وأنشئ الباقي بشركة الجوت بشبرا الخيمة وشركة الدلتا للصلب .

وخلال السبعينات توقف تماما الإسكان الشعبي والإسكان الصناعي ، وتحول الاهتمام الرسمي للدولة من إسكان الشريحة محدودة الدخل إلى الإسكان المتوسط وفوق المتوسط ، وكان هذا التحول بالغ الأثر علي مسار الحياة الحضرية في مصر .

ويتمثل الاهتمام بالإسكان المتوسط وفوق المتوسط فيما يلي :

١ -إنشاء المؤسسات والهيئات التي تتولى توفير الإسكان المتوسط مثل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبنك التعمير والإسكان . كما قامت شركات الإسكان التي أنشئت مثل المقطم والمعمورة ومدينة نصر والشركات التي أممت مثل مصر الجديدة والمعادي والشمس بإنشاء هذا النوع فقط من

الإسكان ، كذلك فان أغلب ما أقامته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في المدن الجديدة مثل العاشر من رمضان والسادات و٦ أكتوبر و ١٥مايو كان إسكاناً إما متوسطاً أو متميزاً .

٢ –خصصت الدولة قروضاً بفوائد ميسرة للإسكان بلغ مجموعها من عام ١٩٨١ إلى عام ١٩٩٤ حوالي اثنى عشر مليار جنيه ، اتجه أغلبها للإسكان المتوسط وأقل القليل خصص لإسكان محدودي الدخل .

٣ –توفير الأراضي اللازمة للإسكان المتوسط وفوق المتوسط ومدها بالمرافق وإتاحتها بأسعار منخفضة ، مثل مدينة المهندسين ومدينة نصر وامتدادات مصر الجديدة والمعادي والمقطم وغيرها .

٤ –إنشاء قرى سياحية للجمعيات المهنية على طول الساحل الشمالي بلغت قيمتها مليارات الجنيهات ، ولا تستخدم إلا أشهر الصيف وتبقى مغلقة طول العام . وكان من الأفضل كثيرا للاقتصاد القومي أن يخصص هذا الساحل بالكامل إلى إقامة المنشآت السياحية الاستثمارية ذات العائد الكبير على الدخل القومي .

أنظر صور بعض مشروعات الإسكان المتوسط وفوق المتوسط بالملحق رقم (٥) في نهاية المجلد .

(٣) فترة الثمانينات والتسعينات – سياسة الإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر :

استمر الاهتمام الرسمي بالإسكان المتوسط وفوق المتوسط بمعدله العالي خلال هذه الفترة ولكن الإسكان الفاخر بدأ يتزايد حتى صار أحد السمات البارزة في مجال الإسكان وعلى الأخص في نهاية التسعينات . فقد أتيحت مساحات واسعة في المدن الجديدة ، وعلى الأخص في مدينة ٦ أكتوبر ، للمستثمرين الجدد في هذا الإسكان . وكثير من هؤلاء المستثمرين انتقلوا من مجال الصناعة إلى

المجال العقاري ، إذ قد بدا لهم أن الاستثمار العقاري الفاخر لـــه عائـــد أكبـــر وأســـرع من الاستثمار في المجالات الأخرى . وقد أقاموا مشروعاتهم بقروض كبيرة من البنوك بضمان الأرض التي أتاحتها لهم الدولة بسعر منخفض ، وقـــد تعذر بيع هذه الوحدات وأصبحت سلعاً راكدة ، وأدت هـــذه المشـــروعات بمـــا استنفدته من عشرات المليارات التي كانت تمثل مدخرات بنكية – بجانب عوامل أخرى – إلى ضعف السيولة وركود اقتصادي عام . فسارعت الدولة إلى إصدار قانون التمويل العقاري للمساهمة في تسويق هذه الوحدات الراكدة .

وليس أدل على اهتمام الدولة بالإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر في هذه الفترة من المثال التالي :

تم تخطيط عشرة تجمعات حول القاهرة ، وكان الهدف الأصلي منها أن تمتص الزيادة السكانية وينتقل إليها الكثير من الأنشطة الحرفية التي تشغل حيزاً كبيراً داخل العاصمة ، وكذلك كان من أهدافها توفير مواقع بأسعار مخفضة لإســـكان محدودي الدخل للحد من انتشار الإسكان العشوائي على الأراضي الزراعيـــة ، ولكن وزارة الإسكان والمرافق أتاحتها في السنوات الأخيرة للفيلات والإســـكان الفاخر ، وباعت أراضي مدينة العبور والشروق بالكامل لإقامة هذا النوع مـــن الإسكان، وتناست بالمرة إسكان محدودي الدخل . وكان هو الهدف الأول مـــن إقامة هذه التجمعات العشرة أصلاً .

ونتيجة لهذه السياسات فان احتياجات الطبقة الوســـطى ومـــا فوقهـــا مـــن الإسكان قد تم توفيره ، بل صار لدى هذه الطبقات مخزون سكني كبير فـــائض من الوحدات المغلقة التي لا تستخدم بلغ مجموعها حوالي ٢ مليون وحدة ، منها مليون وحدة بالقاهرة وحدها . وتبلغ قيمة هذه الوحدات حوالي ٨٠ مليار جنيـــه مجمدة في وحدات سكنية لا تستغل بدلاً من أن تستثمر في مجالات إنتاجية تسهم

في دورة الاقتصاد العام . وقد نتج عن عدم إعطاء إسكان محدودي الدخل الاهتمام الكافي أن أخذت هذه الشريحة الأمر بأيديها و أقامت خارج النطاق الرسمي للدولة الإسكان العشوائي والهامشي وإسكان المقابر ، وقد ظهرت هذه الأنواع الثلاثة تحت ضغط الحاجة الملحة للسكن ، وهي ليست ظاهرة عرضية مؤقتة يمكن أن تزول بسهولة ، بل صارت حقيقة قائمة وجزءاً عضوياً من التكوين المعاصر للمدينة سيظل باقياً معها إلى وقت طويل • أنظر صور بعض مشروعات الإسكان فوق المتوسط والفاخر بالملحق رقم (٥) في نهاية المجلد .

ثانيا : النتائج المترتبة على سياسات الإسكان :

<u>الإسكان العشوائي والهامشي وإسكان المقابر :</u>

عندما تعرضنا إلى الخصوصية المصرية أشرنا إلى نمو المدينة المصرية بمعدل كبير فاق قدراتها على توفير أحياء جديدة مخططة لمواجهة الزيادة المفاجئة في أعداد السكان ، وذكرنا أن هذا النمو الكبير يرجع إلى عاملين : أولهما الهجرة السكانية المستمرة من الريف إلى الحضر خصوصاً المراكز الحضرية الكبيرة ، وثانيهما هو ارتفاع معدل النمو السكاني ارتفاعاً كبيراً نتيجة للزيادة الملموسة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وما صاحب ذلك من تقدم كبير في الطب الوقائي والعلاجي ، وامتداد مظلته لتغطي المجتمع كله تقريباً بما في ذلك شرائحه الدنيا ، مما ساعد على تراجع معدل الوفيات في سن الطفولة وزيادة متوسط الأعمار للرجال والسيدات. وأغلب المهاجرين من الريف إلى الحضر من ذوي الدخول المحدودة ، وليست لهم مهارات حرفية أو مهنية عالية، وغالباً ما يعملون بالأنشطة الهامشية ، وبالتالي فليس في مقدورهم اقتناء وحدات سكنية على مستوى مقبول .

أمام هذا المأزق الاقتصادي الاجتماعي ، لم يكن هناك بد لذوي الدخول المحدودة والمهاجرين إلى الحضر من التنازل عن أدنى متطلبات السكن اللائق والهبوط إلى مستوى من الإيواء غير مقبول إنسانيا في كثير من الأحيان ، وبدأت تظهر على وجه المدينة ثلاث ظواهر فرضتها الحاجة الضاغطة للسكن :

أولا : إقامة ما يسمى "بعشش الصفيح Shanty Towns " في أماكن متناثرة خارج المدينة .

ثانيا: امتصاص السكان الجدد في الأحياء القديمة واستخدام الأحواش والفراغات المتاحة والأماكن الأثرية والمقابر في السكن ، أي فيما يسمى "بالإسكان الجوازي أو الهامشي Marginal Housing " وكذلك "إسكان المقابر".

ثالثا: إقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخصة أي "عشوائية Informal Communities" حول المدينة وداخلها .

وتختلف هذه الظواهر الثلاث كماً وكيفاً من مدينة إلى أخرى حسب موقعها، وحجمها ، ومقومات جذب العمالة إليها ، ونمط السلوك الاجتماعي والعمراني بها ، وعلاقاتها المركبة بالمناطق والأقاليم الأخرى. وإن كانت المدن المصرية من أقل المدن في العالم في وجود عزب الصفيح بها إلا أنها من أكثرها في انتشار الإسكان العشوائي غير الرسمي على مساحات كبيرة حولها ، ومن أكبرها قدرة على استيعاب الوافدين الجدد بأحيائها القديمة .

وترجع القدرة الاستيعابية العالية للمدن المصرية خصوصاً القاهرة إلى عدة عوامل ، **أولها** : هجرة الطبقات الميسورة والمتوسطة إلى الأحياء الجديدة تاركة المدينة القديمة للطبقات الوافدة الفقيرة . **وثانيها** : استخدام غرف الأسطح كسكن وتكثيف استعمالات الأراضي الفضاء والأحواش والأماكن الأثرية كالخانات

والوكالات ، وإقامة مساكن جوازية فيها كمأوى مؤقت أو دائم . **وثالثها** : مشاركة عدد من الأسر في الوحدة السكنية الواحدة مع زيادة معدل التكدس في الغرفة الواحدة ، وقبول هذا الوضع اجتماعياً تحت ضغط الحاجة إلى سكن . **ورابعها** : وجود آلاف من الأحواش في مناطق الجبانات –خصوصاً في القاهرة– متاحة للاستخدام السكني دون تعديل يذكر.

كل هذه الأسباب جعلت من الأحياء القديمة مخزوناً سكنياً كبيراً قادراً على امتصاص موجات الهجرة المتتالية والتي توافدت على المراكز الحضرية منذ بداية هذا القرن ، كما جعلت منها "مدناً إسفنجية Sponge Towns " - كما يطلق عليها أحياناً - قادرة على امتصاص كل قادم جديد واستيعابه داخلها .

نخلص مما سبق إلى أنه يوجد بالمدينة المصرية - بجانب إسكانها الرسمي الذي يقيمه القطاعان العام والخاص بترخيص منها - ثلاثة أنواع أخرى من الإسكان خارج نطاق الإشراف الرسمي لأجهزتها التخطيطية والإدارية وهي : الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان المقابر . وقد ظهرت هذه الأنواع الثلاثة تحت ضغط حاجة الشرائح الدنيا من المجتمع للسكن .

١ – الإسكان العشوائي :

أقيم الإسكان العشوائي على تقسيمات غير معتمدة ، وبدون رخص بناء على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن . وبعضه أقيم بالمناطق الصحراوية بالمدن التي لها ظهير صحراوي ، وكذلك بالفراغات التي كانت قائمة بين الأحياء السكنية داخل المدن . وأقيمت المباني في أغلب هذه المناطق الأخيرة على مواقع تم الاستيلاء عليها بوضع اليد . وقد أقام هذا الإسكان غير الرسمي أفراد برؤوس أموال محدودة ، اكتسبوها بالعمل

إما محلياً أو في البلاد المجاورة . وقلما أقيم المبنى دفعة واحدة ، بل تم إنشاؤه على مراحل متعددة حسب ما أتيح لصاحبه من تمويل . ويتراوح ارتفاع العمارات بهذه المناطق بين دورين وأربعة أدوار ، ونادراً ما يزيد على ذلك . ويقوم المالك بنفسه في أغلب الأحيان بتصميم مبناه وتنفيذه مستعيناً بالحرفيين المقيمين معه في المنطقة في الأعمال التخصصية المختلفة من مبان وخرسانات ونجارة . أي أن الذي يستخدم في عملية البناء هو الخبرة الذاتية المحلية ، وليس الأسلوب التقليدي في الاستعانة بمهندس في التصميم ومقاول في التنفيذ. لذا فإن الإسكان العشوائي يمكن أن ينطبق عليه القول بأنه "عمارة بلا معماريين" .

والبيئة العشوائية عموماً ليست على مستوى مقبول من الناحيتين العمرانية والاجتماعية إذ ينقصها الكثير من القيم المعمارية والتخطيطية السليمة ، فلا توجد بها عادة الخدمات الأساسية مثل مراكز الشرطة والمطافئ والبريد والمدارس والمراكز الصحية والمستشفيات وغيرها من الخدمات الإدارية الضرورية للحياة الحضرية المعاصرة ، كما أنها خالية تماماً من الملاعب ووسائل الترفيه والمساحات الخضراء. ويتراوح عرض الشوارع بها بين مترين وثلاثة أمتار ، لذا فإن السيارات – ومنها سيارات الإسعاف والشرطة والمطافئ– لا يمكنها الوصول الى معظم أجزائها، وتفتقر المباني تماماً إلى عناصر الجمال المعماري ، وتمثل بيئة معمارية مشوهة، وتعكس "فوضى حضرية" استشرت في مدننا خصوصاً الكبيرة منها .

وكثير من المناطق العشوائية خال تماماً من المرافق العامة مثل شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء، وتستخدم عوضا عنها الطلمبات والحنفيات المجمعة في الحصول على المياه ، كما تستخدم الخزانات الأرضية في الصرف

والكيروسين في الإضاءة ، فضلاً عن أنه ليس بهذه المناطق نظام يذكر للخدمات البلدية كوسائل النظافة وجمع القمامة . وتبلغ الكثافة البنائية والكثافة السكانية ودرجة التزاحم في الغرفة الواحدة مبلغاً كبيراً تجاوز كثيراً المعدلات المقبولة للإسكان الحضري. ومع تراكم المباني وتكدسها وضيق الأزقة فإن الإنارة والتهوية الطبيعية صارت بالغة القصور. كل ذلك أدى إلى خلق بيئة عمرانية متردية غير صحية ، ومناخ ملائم لاستشراء الأمراض الاجتماعية والعضوية ، وارتفاع ملحوظ في معدلات الجرائم بأنواعها المختلفة . هذا بجانب الخسارة القومية الكبيرة التي لحقت بمصر بفقد عشرات الآلاف من الأفدنة من الأراضي الزراعية الخصبة التي أقيمت عليها هذه الأحياء.

ويوضح الجدول التالي ارتفاع الكثافة السكانية بالمناطق العشوائية مقارنة بغيرها من المناطق على مستوى المحافظة الواحدة .

جدول رقم (٥ - ١)

الكثافة السكانية بالمناطق العشوائية بعشرة محافظات [1]

المحافظة	مساحة المناطق العشوائية (كم٢)	الكثافة السكانية على الكيلو متر المربع		نسبة الكثافة بالمناطق العشوائية الى الكثافة بالمحافظة
		بالمناطق العشوائية	على مستوى المحافظة	
القاهرة	٣٣,١	٧٨٠٠٠	٣٢٢٣٩	٢,٤٢
الجيزة	٤٤,١	٣١٧٣٠	٤١٠٩	٧,٧٢
القليوبية	٢٠٠	٣٤٣١٧	٢٩٨٧	١١,٤٩
الإسكندرية	٣٤,٨	٣٣٣٧١	١٢٦٤	٢٦,٤٠
الفيوم	٤,٥	٢٢١٨٩	١٠٤١	٢١,٣٢

[1] مصدر البيانات وزارة الإدارة المحلية – مركز المعلومات واتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء عام ١٩٩٣.

بني سويف	٩,٣	١٥٥٦٦	١٣٢٢	١١,٧٧
المنيا	٧,٤٦	٣٦٥٩٥	١٤٢٧	٢٥,٦٤
أسيوط	٦,٠٩	٦٥٨٤٥	١٧٥٢	٣٧,٥٨
سوهاج	٣,٠٣٨	١٢٥٤٧٠	١٩٠٠	٦٦,٠٤
قنا	٥,٧٥	٣٩٤٧	١٥٠٥	٢,٦٢
الإجمالي	٣٤٧,٦	٥٠٨٢١		

من الجدول السابق تتضح النسبة العالية للكثافة السكانية في المناطق العشوائية مقارنة بالكثافة السكانية بالمحافظات التي تقع بها. وتبلغ هذه النسبة أقصاها في محافظات الإسكندرية والمنيا وأسيوط (باستثناء سوهاج) إذ تبلغ الكثافة السكانية بالعشوائيات أكثر ٢٥ مرة من الكثافة السكانية داخل المحافظة رغم أن هذه الكثافة الأخيرة مرتفعة أصلاً بالنسبة للمستوى العالمي. وفي ذلك مؤشر واضح على تدني المستوى الإسكاني في العشوائيات بدرجة كبيرة.

لقد انتشر الإسكان العشوائي انتشاراً واسعاً وسريعاً مع تفاقم أزمة الإسكان خلال الثلاثين عاماً الأخيرة . ففي فترة الستينات بلغت نسبة الإسكان العشوائي إلى مجموع ما أنشئ من وحدات سكنية (٥٠%) . ثم زادت هذه النسبة إلى (٨٠%) خلال السبعينات بإنشاء حوالي مليون وثلاثمائة ألف وحدة عشوائية في هذه الفترة . ثم صارت النسبة حوالي (٤٠%) في حقبة الثمانينات والتسعينات. وهذا يعني أن أكثر من (٥٠%) من الوحدات التي أقيمت خلال الثلاثين سنة الماضية كانت إسكاناً عشوائيا غير رسمي . ويمكن القول بأن ما يقرب من ربع سكان القاهرة مثلا يعيشون حالياً في هذا النوع من المساكن . ونظراً لسرعة وعدم انتظام انتشارها فقد أطلق عليها بعض خبراء الإسكان "بالإسكان السرطاني Cancerous Housing " ، ويجب علينا أن نتريث في إدانة

الإسكان العشوائي إذ أنه قام أكثر من غيره بحل مشكلة الإسكان في مصر ، فهو يملأ الفجوة الكبيرة المتزايدة بين الحاجة إلى الإسكان و ما يستطيع أن يقدمه ما يسمى بالإسكان الرسمـــي الذي تقوم به الحكومة والقطاعان العام والخــاص . وفيما يلي بيان بأعداد المناطق العشوائية بالمحافظات المختلفة وأعداد سكانها.

جدول رقم (٥ - ٢)[1]

بيان بأعداد العشوائيات بالمحافظات المختلفة وعدد سكانها

المحافظة	عدد العشوائيات	إجمالي عدد سكان العشوائيات
القاهرة	٦٨	٢٣٠٢٠٩٩
الإسكندرية	٥٤	١٣٦٣٨٨٢
بور سعيد	٧	٦٧٠٩٢
السويس	٣	١٦٨٤١٢
دمياط	٧٨	٢٢٤٧٦٧
الدقهلية	١٢٥	١١٦٢٠٥٢
الشرقية	٨١	٨٣٢٠٤٢
القليوبية	٤٨	١٢٩١٤٤٦
كفر الشيخ	٥١	٥٠٩٧٩٠
الغربية	٤٧	٨٦٨٣١٧
المنوفية	٥٦	٥٢٩٣٩٤
البحيرة	٨١	٨٧٤٢٧٨

[1] مصدر البيانات – وزارة الإدارة المحلية – مركز المعلومات واتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء ١٩٩٣.

الإسماعيلية	١٢	٣٥٩٦٤٥
الجيزة	٣٦	١٣٦٠٧١٩
بني سويف	٥٢	٤٣٧٤٦٣
الفيوم	٢٨	٤٤٦٧٧٣
المنيا	٢٩	٥٥٨٦٧٣
أسيوط	٨٤	٧٥٣٨٣٤
سوهاج	٦٥	٦٨٤٣٤٦
قنا	٥٧	٤٩٣٦١٦
أسوان	٤٠	٤١٢١٦٢
مدينة الأقصر	٣	١٢٥٥٠
الجملة	**١١٠٥**	**١٥٧١٣٣٥٢**

ومما سبق يتضح أن عدد سكان المناطق العشوائية بحضر مصر قارب من ١٦ مليون نسمة بنسبة حوالي ٢٥% من مجموع السكان ، وفي ذلك مؤشر واضح الدلالة على حجم مشكلة الإسكان العشوائي . أنظر خريطة وصور الامتدادت العشوائية في إقليم القاهرة بالملحق رقم (٥) .

وأثبتت الدراسات الاجتماعية والمعمارية – التي أجريت مؤخراً على هذا الإسكان – أن تصميم الوحدة السكنية يعبر عن طبيعة مستخدميها ، وأنها تحقق إلى درجة كبيرة الاحتياجات المعيشية للأسرة دون الحاجة إلى إضافات أو تغييرات يقوم بها ساكنوها. ويوفر التصميم التلقائي مرونة كبيرة في استخدامات الحيز الواحد عدة استخدامات غالباً ما تكون خافية على المخطط البعيد عن

معايشة هذه الشريحة من المجتمع. أما العلاقة التعاقدية بين المالك ومستخدم الوحدة إما بالتمليك أو التأجير فيحكمها العرف والتراضي بين الأطراف ، وليس نصوص القانون الذي سن لتنظيم هذه العلاقة .

وقد أوضحت هذه الدراسات أيضاً أن نسبة ما يدفعه ساكن الإسكان العشوائي حوالي ٣٠% من دخله للسكن ، وإن كانت هذه النسبة تعتبر عالية لهذه الشريحة الاجتماعية إلا أن الإسكان الرسمي عجز عن تحقيقها في أغلب الأحيان.

وتتراوح مساحات أغلب الوحدات السكنية في هذه المناطق ما بين ٤٠ ، ٦٠ متراً مسطحاً ونادراً ما تتجاوز هذا القدر. والوحدة المكونة من ثلاث غرف هي الوحدة المفضلة لساكن هذه الأحياء، فيمكن أن تعيش فيها أسرة واحدة Single Family أو أسرة ممتدة Extended Family (أكثر من جيلين) كما يمكن عند الضرورة تأجير غرفة لأسرة أخرى كوسيلة لزيادة الدخل.

مما سبق تتضح لنا ثلاث حقائق أساسية :

١ -أنه ليس للمدينة من الناحية التخطيطية والعمرانية سلطة تذكر على مساحة كبيرة من أحيائها. ونعني بالمدينة هنا الكيان الإداري الرسمي المهيمن على شئونها .

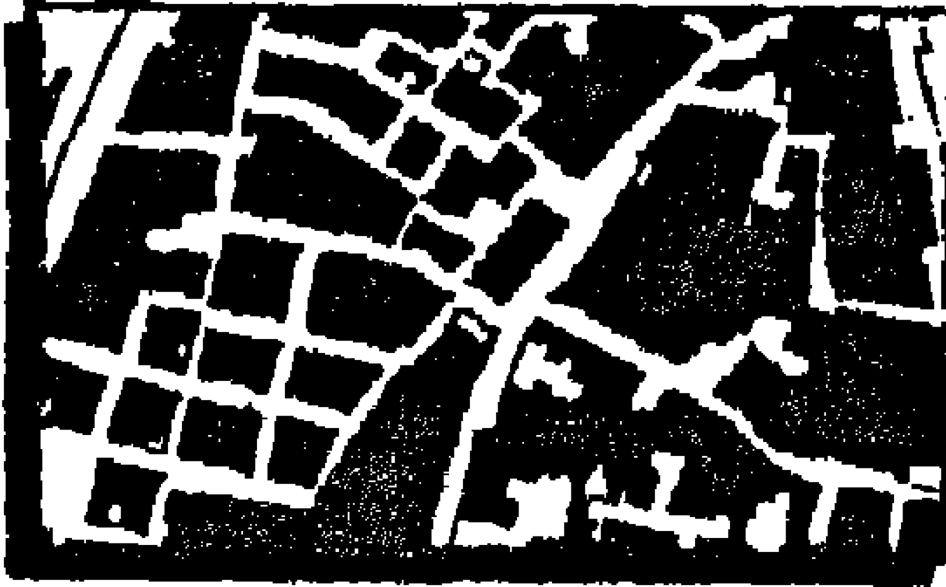
٢ -أن قوانين الإسكان الحالية في تشعبها وما تحتويه من تراكمات وتناقضات قد برهنت على قصورها في تنظيم التطور الاجتماعي الحالي ومسايرته وتوجيهه الاتجاه السليم، وكانت النتيجة الحتمية هي أن قوى التغيير قد تجاوزت النظام العام .

٣ -أنه حجم الإسكان العشوائي الكبير والسرعة التي تم بها لا يجعــلان منــه ظاهرة عرضية تظهر وتختفي ، بل إنه يمثل اتجاهاً محورياً رئيســياً فــي الحياة الحضرية خلال النصــف الثاني من هذا القرن .

لقد ثبت أن الشرائح الاجتماعية الفقيرة قادرة على أخذ الأمر في يدها لحل مشكلتها الإسكانية بمفردها – بعيداً عن هيمنة الأجهزة والمؤسسات الحكومية ، وأنه لديها حلول إسكانية تصميماً وتمويلاً وتنفيذاً جديرة بالبحث والتأمل ، وربما يعطي ذلك مؤشراً للمسار الصحيح لسياسة الإسكان مســتقبلاً ، وتحديــد دور الدولة بتوفير الأرض والمرافق ودور الأفراد بالبناء مع تقديم الــدعم المناســب لهم.

انماط الامتداد العشوائى

النمط غير المنتظم



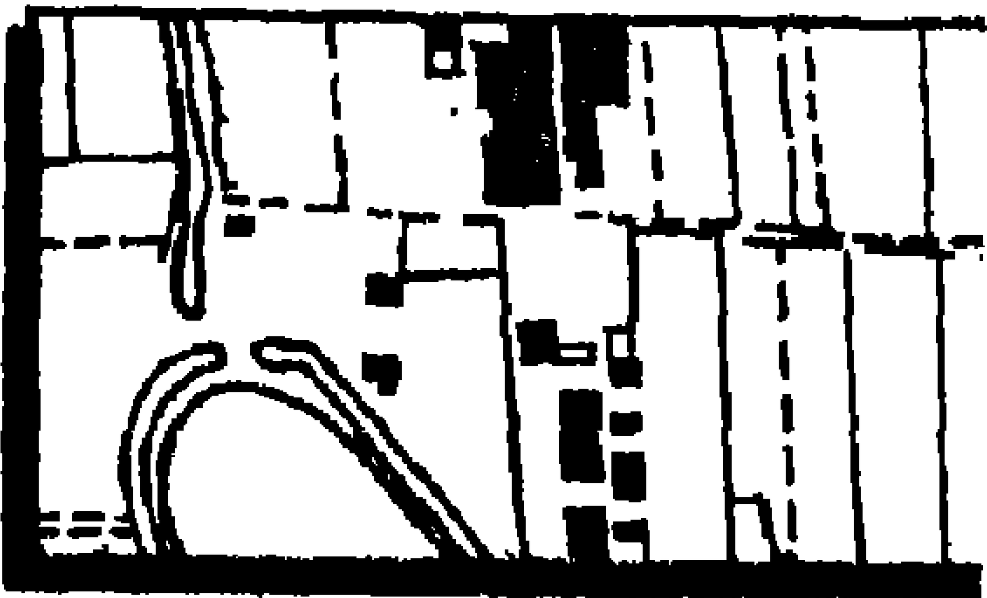
يتكون هذا النمط عادة فى المناطق المجاورة للاحياء السكنية الحالية كامتداد لها وتختلف عروض الشوارع من ٢-٣ متر الى ١٠ متر

النمط الطولى



يتكون هذا النمط فى المساحات البعيدة نسبيا عن الاحياء السكنية الحالية وتقع على الاراضى الزراعية وتاخذ الشكل الطولى للاحواض الزراعية وتمثل مجتمعاً متكاملاً من الاسكان العشوائى

النمط المتفرق



تنشا هذه المستقرات فى الاراضى و غالبا ما تكون بدايات لنمو عشوائى سريع يتحول بمضى الوقت الى النمط الطولى للامتداد العشوائى

٢- الإسكان الهامشي (الجوازي) وإسكان الغرف المستقلة:

يعرف الإسكان الهامشي بأنه أماكن غير معدة أصلا للسكن ولكنها مشغولة بأسر مثل أحواش المساجد والأماكن الأثرية والوكالات والخانات والدكاكين والجراجات والفراغات تحت السلالم والعشش الخشبية التي أقيمت في أزقة الحارات بالأحياء الشعبية . أما سكن الغرف المستقلة فيتمثل في سكن عائلة في غرفة واحدة بدون منافع وتشارك غيرها من الأسر في دورة مياه واحدة . وغالباً ما تكون هذه الغرفة ضيقة المساحة متهالكة البناء ، وتقع عادة بالأسطح وأفنية المنازل. وتتم داخل الغرفة كافة الأنشطة المعيشية للأسرة من نوم وجلوس واستذكار وطهي وغسيل وتخزين .

ويؤدي تكدس الأسرة الواحدة بأجيالها المختلفة داخل حيز واحد ضيق إلى توتر نفسي واجتماعي؛ يزداد حدة إذا ما كان أحد الزوجين غريباً عن الأبناء . كما يؤدي إلى فقدان الإحساس بالخصوصية Privacy وبالذاتية Identity إذ أن الحدود الفاصلة بين الفرد والدوائر الاجتماعية المحيطة به شبه معدومة. وتدفع هذه البيئة غير الصحية أفراد الأسرة إلى تعقيدات – قد تكون مأساوية في بعض الأحيان – في علاقاتهم مع أنفسهم ومع المجتمع الخارجي ، وتغرس في أعماقهم الشعور بالإحباط والمهانة والعدوانية في آن واحد. كما أنها تساعد على خلق شخصية غير سوية للإنسان بها يكون غالباً غير قادر على تطوير حياته الذاتية والعائلية وعلى المساهمة الإيجابية في حياة مجتمعه.

وقد أجريت دراسة اجتماعية على نمط من هذا الإسكان Case – study بإحدى حارات باب زويلة (عطفة السكرية)[١].

---

[١] دكتورة نوال المسيري – رسالة دكتوراه مقدمة لجامعة أنديانا بأمريكا "العلاقة بين الجنسين في حارة بالقاهرة" – ١٩٧٥ .

وأسفرت الدراسة عما يلي :

١-تشترك عشر عائلات في دورة مياه واحدة.

٢-(٦٠%) من الأطفال في سن الدراسة محرومون تماماً من أي نوع من أنواع التعليم ، وظاهرة هروبهم من ذويهم ليست نادرة .

٣-في العديد من الحالات يبلغ معدل التكدس سبعة أفراد في الغرفة الواحدة.

٤-عدم استقرار الحياة الأسرية وتتسم العلاقات الاجتماعية بالصراعات شبه الدائمة بين أفراد الأسرة الواحدة وبين الأسر بعضها مع بعض.

٥-أن كثيرا من الجرائم الخلقية ترتكب في هذه البيئة العمرانية المتردية .

لكل ذلك يمكن القول إن هذا النوع من الإسكان – شأنه شأن إسكان عشش الصفيح – يعتبر أدنى أنواع السكن ، ويكاد أن يكون إسكاناً غير إنساني.

ويبين الجدول رقم (٥ – ٣) النسب المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة إلى مجموع الوحدات السكنية بالمحافظات حسب تعداد ١٩٩٦- ما يلي :

١ -أكبر النسب المئوية للأماكن الهامشية وسكن الحجرات المستقلة لمجموع أنواع الوحدات السكنية توجد في المحافظات الحضرية (القاهرة والإسكندرية وبور سعيد والسويس ٢٨%) ثم تليها محافظات الوجه البحري (١٨%) ثم محافظات الوجه القبلي (١٧%) ثم محافظات الحدود (١٠%)، تبلغ النسبة في مجموع الجمهورية (٢٠%).

٢ -أكبر النسب بين المحافظات ذات الحجم الكبير على مستوى الجمهورية توجد في القاهرة (٣٠%) ثم الجيزة (٢٧%) ثم الإسكندرية (٢٦%).

ومن الملاحظ أن انتشار الإسكان الهامشي وإسكان الغرف المستقلة يتناسب تناسباً طردياً مع معدل الهجرة من الريف الى الحضر سواء أكان على مستوى

الأقاليم أو على مستوى المحافظات. فكلما زاد معدل الهجرة زادت معه نسبة الإسكان الهامشي. ويعود ذلك الى أن زيادة الهجرة الى المراكز الحضرية لا يصاحبها زيادة متوازنة في عدد الوحدات السكنية لاستقبال المهاجرين الجدد من الريف الى الحضر ، مما يدفع بالعديد منهم - خصوصا أصحاب الدخول بالغة الانخفاض -الى اللجوء الى هذا النوع من الإسكان للإقامة فيه هم وأسرهم.

وبدراسة الجدول رقم (٥ - ٤) والخاص بالمقارنة بين نسب الإسكان الهامشي وإسكان الغرف المستقلة في تعدادي ١٩٨٦ و ١٩٩٦ يتبين زيادة النسبة في تعداد ١٩٩٦ زيادة كبيرة على ما كانت عليه في تعداد ١٩٨٦ ، سواء على مستوى الجمهورية أو على مستوى الأقاليم . فقد بلغت (٢٠%) على مستوى الجمهورية في تعداد ١٩٩٦ بينما كانت (١٢,٦%) فقط في تعداد ١٩٨٦. وبلغت في المحافظات الحضرية (٢٨%) في تعداد ١٩٩٦ بينما كانت (١٥,٩%) في تعداد ١٩٨٦. ويعني ذلك تفاقم مشكلة الإسكان في مصر تفاقماً كبيراً ، وعلى الأخص إسكان محدودي الدخل .

وبتحليل الجدول رقم (٥ - ٥) الخاص بالنسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية بمحافظة القاهرة حسب تعداد ١٩٨٦ تتضح المؤشرات الآتية :

١ - التفاوت الكبير في هذه النسبة بين أحياء القاهرة المختلفة فبينما متوسطها العام (١٦,٧%) على مستوى المحافظة ، نرى أنها تصل إلى (٥٢,٧%) في منشأة ناصر و (٤٧,٧%) في بولاق و (٤٣%) في التبين من جهة ، وتنخفض من جهة أخري إلى (٧,٤%) في الزمالك و (٨%) في مصر الجديدة . وهذا التفاوت العمراني الكبير بين أحياء القاهرة يعبر عن التفاوت الاجتماعي والاقتصادي بين شرائح مجتمعها.

٢ -الأحياء ذات النسب البالغة الارتفاع التي تتراوح ما بين (٣٠%) و (٥٠%) هي الخليفة والجمالية وبولاق ومصر القديمة ، وهي أحياء شعبية تنتمي إلى القاهرة التراثية (قاهرة العصور الوسطى).

٣ -الأحياء التي تتراوح فيها النسب العالية ما بين ٢٠% و ٣٠% هي السيدة زينب والدرب الأحمر وباب الشعرية والشرابية وشبرا وحلوان . وتقع هذه الأحياء إما في القاهرة التراثية أو على مشارفها فيما عدا الشرابية وشبرا وحلوان ، وتتميز في مجموعها بكثافة سكانية وبنائية عالية .

٤ -الأحياء التي تقل فيها النسب عن ١٠% هي في الغالب الأحياء الجديدة مثل مدينة نصر ومدينة ١٥ مايو ومدينة السلام ، وكذلك الأحياء التي تقطنها الشرائح الوسطى والعليا من المجتمع مثل الزمالك ومصر الجديدة .

ويعني التحليل السابق أن الهجرة من الريف الى الحضر تتجه الى الأحياء الشعبية في القاهرة التراثية وحولها ، إذ يواكب هذه الهجرة دائماً زيادة في نسبة الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة .

هذا ولم يرد في تعداد ١٩٩٦ بيانات شبيهة للبيانات الواردة في تعداد ١٩٨٦ والموضحة في جدول رقم (٥ – ٥) . وقد أوضح الجدول رقم (٥ – ٤) أن النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الغرف المستقلة وصلت الى ٢٨% في تعداد ١٩٩٦ في المحافظات الحضرية بدلا من ١٥,٩% حسب تعداد ١٩٨٦ كما سبق ذكره . وبناء على ذلك فإنه يمكن الفرض بأن نسب الإسكان الهامشي وإسكان الغرف المستقلة قد زادت بنفس المقدار تقريباً في أحياء القاهرة المختلفة في نفس الفترة .

جدول رقم (٥ - ٣) النسبة المئوية للإسكان الهامشي و إسكان الحجرات المستقلة إلى مجموع الوحدات السكنية في المحافظات المختلفة حسب تعداد ١٩٩٦[1]

المحافظات الحضرية		الوحدات السكنية	الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة	النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة
القاهـــــرة	حضر	١٧٤٣٥٦٤	٥٢٨٥٥٨	%٣٠
	ريف	-	-	-
	جملة	١٧٤٣٥٦٤	٥٢٨٥٥٨	%٣٠
الإسكندرية	حضر	٨٦٠٠٦٢	٢٢٢٢٠٠	%٢٦
	ريف	-	-	-
	جملة	٨٦٠٠٦٢	٢٢٢٢٠٠	%٢٦
بور سعيد	حضر	١١٠١٧٥	١٧٦٥٦	%١٦
	ريف	-	-	-
	جملة	١١٠١٧٥	١٧٦٥٦	%١٦
السويس	حضر	١٠٠٨٠١	٢١٤٦٧	%٢١
	ريف	-	-	-
	جملة	١٠٠٨٠١	٢١٤٦٧	%٢١
جملة المحافظات الحضرية	حضر	٢٨١٤٦٠٢	٧٨٩٨٨١	%٢٨
	ريف	-	-	-
	جملة	٢٨١٤٦٠٢	٧٨٩٨٨١	%٢٨

[1] المصدر التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت عام ١٩٩٦ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

(تابع) جدول رقم (٥ – ٣)

محافظات الوجه البحري		الوحدات السكنية	الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة	النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة
دمياط	حضر	٧١٣٣٨	٢١٩٤٦	%٣١
	ريف	١٥٥٨٦٢	٦٥٢٠١	%٤٢
	جملة	٢٢٧٢٠٠	٨٧١٤٧	%٣٨
الدقهلية	حضر	٢٩٥٩٥٠	٨٤٤٦٩	%٢٩
	ريف	٦٤٩٢١٧	١٠٨٣٠٣	%١٧
	جملة	٩٤٥١٦٧	١٩٢٧٧٢	%٢٠
الشرقية	حضر	٢٢٥٢١٩	٦١٧٧١	%٢٧
	ريف	٦٣١١٦٠	٧٦٩٣٥	%١٢
	جملة	٨٥٦٣٧٩	١٣٨٧٠٦	%١٦
القليوبية	حضر	٣١٧٢٠٥	٨٥٥٣١	%٢٧
	ريف	٣٩٢٥٨٢	٨٢٠٥٨	%٢١
	جملة	٧٠٩٧٨٧	١٦٧٥٨٩	%٢٤
كفر الشيخ	حضر	١١٨٠٣٥	٢٩٥٢٨	%٢٥
	ريف	٣٢٠٢١٠	٣٤٦٣١	%١١
	جملة	٤٣٨٢٤٥	٦٤١٥٩	%١٥
الغربية	حضر	٢٥٩٧١٣	٧٠٦٤٥	%٢٧
	ريف	٤٦٣٠٤٣	٦٢٠٠٧	%١٣
	جملة	٧٢٢٧٥٦	١٣٢٦٥٢	%١٨
المنوفية	حضر	١١٩٤١٩	٢٧٦٣٩	%٢٣
	ريف	٤٠٥٧٢٨	٤٢٦٩٥	%١١
	جملة	٥٢٥١٤٧	٧٠٣٣٤	%١٣
البحيرة	حضر	١٩٨٨٦٢	٤٧٦٣٦	%٢٤
	ريف	٥٢٦٣٢٤	٤١٣٤٢	%٨
	جملة	٧٢٥١٨٦	٨٨٩٧٨	%١٢
الإسماعيلية	حضر	٨٢٢٩٠	٢٢٧٤٩	%٢٨
	ريف	٧٤٢٦٦	٨٨٧٥	%١٢
	جملة	١٥٦٥٥٦	٣١٦٢٤	%٢٠
جملة محافظات الوجه البحري	حضر	١٦٨٨٠٣١	٤٥١٩١٤	%٢٧
	ريف	٣٦١٨٣٩٢	٥٢٢٠٤٧	%١٤
	جملة	٥٣٠٦٤٢٣	٩٧٣٩٦١	%١٨

تابع جدول (٥-٣)

محافظات الوجه القبلي		الوحدات السكنية	الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة	النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة
الجيزة	حضر	٦٩١٦٩٤	١٩٢٢٦٠	%٢٨
	ريف	٤٥٩٥٨٤	١٢٢٦٨١	%٢٧
	جملة	١١٥١٢٧٨	٣١٤٩٤١	%٢٧
بني سويف	حضر	٩٧٠٢٦	٢١٠٧٣	%٢٢
	ريف	٢٤٤٤٢٤	١٣٩٣٣	%٦
	جملة	٣٤١٤٥٠	٣٥٠٠٦	%١٠
الفيوم	حضر	٩٦٢٠١	٢١٥١٩	%٢٢
	ريف	٢٥٦٣٦٩	٢٥٠٠١	%١٠
	جملة	٣٥٢٥٧٠	٤٦٥٢٠	%١٣
المنيا	حضر	١٤٤٢٠٩	٣٢٦٤٩	%٢٣
	ريف	٤٢٩٨٣٤	١٨٦٧٤	%٤
	جملة	٥٧٤٠٤٣	٥١٣٢٣	%٩
أسيوط	حضر	١٥٧٢٧٤	٤٠٢٠٠	%٢٦
	ريف	٣٢٤١٢٩	٢٨٢٢٤	%٩
	جملة	٤٨١٤٠٣	٦٨٤٢٤	%١٤
سوهاج	حضر	١٤٤٥٩٨	٤٢٢٨٣	%٢٩
	ريف	٤٣٨٥٧٨	٦٣٦٩٠	%١٥
	جملة	٥٨٣١٧٦	١٠٥٩٧٣	%١٨
قنا	حضر	٩٩٧٥٢	١٩٢٦٧	%١٩
	ريف	٣١٣١١٥	٢٦٨٢٩	%٩
	جملة	٤١٢٨٦٧	٤٦٠٩٦	%١١
أسوان	حضر	٨١٤٥٣	١٠٥٥٣	%١٣
	ريف	١٠٠٤٠١	٢٣٤٣	%٢
	جملة	١٨١٨٥٤	١٢٨٩٦	%٧
الأقصر	حضر	٦٩٥٩٣	٦٩٤٦	%١٠
	ريف	-	-	-
	جملة	٦٩٥٩٣	٦٩٤٦	%١٠
جملة محافظات الوجه القبلي	حضر	١٥٨١٨٠٠	٣٨٦٧٥٠	%٢٤
	ريف	٢٥٦٦٤٣٤	٣٠١٣٧٥	%١٢
	جملة	٤١٤٨٢٣٤	٦٨٨١٢٥	%١٧

(تابع) جدول رقم (٥ - ٣)

محافظات الحدود		الوحدات السكنية	الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة	النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة
البحر الأحمر	حضر	٢٦٩١٧	٣٨٣٣	%١٤
	ريف	٥٠٩٧	٤٨٩	%١٠
	جملة	٣٢٠١٤	٤٣٢٢	%١٤
الوادي الجديد	حضر	١٣٤٢٦	١١٨٩	%٩
	ريف	١٢٣٣٥	٣٥٠	%٣
	جملة	٢٥٧٦١	١٥٣٩	%٦
مطروح	حضر	٢٣١٦٦	٣٣١٧	%١٤
	ريف	٢٠٧٣٣	٤٨٧	%٢
	جملة	٤٣٨٩٩	٣٨٠٤	%٩
شمال سيناء	حضر	٣٦٣٩٩	٥٤٧٨	%١٥
	ريف	١٤٢٥٠	٢٣٠	%٢
	جملة	٥٠٦٤٩	٥٧٠٨	%١١
جنوب سيناء	حضر	٥٥٩٤	٥١٠	%٩
	ريف	٤٩٢١	٨٩	%٢
	جملة	١٠٥١٥	٥٩٩	%٦
جملة محافظات الحدود	حضر	١٠٥٥٠٢	١٤٣٢٧	%١٤
	ريف	٥٧٣٣٦	١٦٤٥	%٣
	جملة	١٦٢٨٣٨	١٥٩٧٢	%١٠
إجمالي الجمهورية	حضر	٦١٨٩٩٣٥	١٦٤٢٨٧٢	%٢٧
	ريف	٦٢٤٢١٦٢	٨٢٥٠٦٧	%١٣
	جملة	١٢٤٣٢٠٩٧	٢٤٦٧٩٣٩	%٢٠

جدول رقم (٥ – ٤)

مقارنة بين النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية في كل من تعدادي ١٩٩٦ و ١٩٨٦[1]

المحافظات	الوحدات السكنية لتعداد ١٩٩٦	الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة تعداد ١٩٩٦	النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة	
			تعداد ١٩٩٦	تعداد ١٩٨٦
جملة المحافظات الحضرية				
حضر	٢٨١٤٦٠٢	٧٨٩٨٨١	%٢٨	
ريف	–	–	–	
جملة	٢٨١٤٦٠٢	٧٨٩٨٨١	%٢٨	%١٥,٩٠
جملة محافظات الوجه البحري				
حضر	١٦٨٨٠٣١	٤٥١٩١٤	%٢٧	
ريف	٣٦١٨٣٩٢	٥٢٢٠٤٧	%١٤	
جملة	٥٣٠٦٤٢٣	٩٧٣٩٦١	%١٨	%٦,٦
جملة محافظات الوجه القبلي				
حضر	١٥٨١٨٠٠	٣٨٦٧٥٠	%٢٤	
ريف	٢٥٦٦٤٣٤	٣٠٤١٢٨	%١٢	
جملة	٤١٤٨٢٣٤	٦٩٠٨٧٨	%١٧	%١٢,٩

[1] المصدر التعداد العام ١٩٨٦-١٩٩٦.

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

تابع جدول رقم (٥-٤)

المحافظات	الوحدات السكنية لتعداد ١٩٩٦	الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة تعداد ١٩٩٦	النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة	
			تعداد ١٩٩٦	تعداد ١٩٨٦
جملة محافظات الحدود				
حضر	١٠٥٥٠٢	١٤٣٢٧	%١٤	
ريف	٥٧٣٣٦	١٦٤٥	%٣	
جملة	١٦٢٨٣٨	١٥٩٧٢	%١٠	%٩,٩٦
إجمالي الجمهورية				
حضر	٦١٨٩٩٣٥	١٦٤٢٨٧٢	%٢٧	
ريف	٦٢٤٢١٦٢	٨٢٧٨٢٠	%١٣	
جملة	١٢٤٣٢٠٩٧	٢٤٧٠٦٩٢	%٢٠	%١٢,٦

جدول رقم (٥ – ٥)

النسبة المئوية للإسكان الهامشي وإسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية في الأقسام المختلفة بمحافظة القاهرة حسب تعداد ١٩٨٦[1]

القسم	النسبة المئوية
التبين	%٤٣
حلوان	%٢٠,٥
١٥ مايو	%١,٧
المعادي	%١٧
مصر القديمة	%٣٤
السيدة زينب	%٢٢,٣
الخليفة	%٣٢,٤
عابدين	%١٥,٦
الموسكي	%١٨,٥
قصر النيل	%١٤
بولاق	%٤٧,٦
الأزبكية	%١٣,٧
الدرب الأحمر	%٢١,٨
الجمالية	%٣٠,٣٤
باب الشعرية	%٢٠
الظاهر	%٨
الشرابية	%٢١,٤
شبرا	%٢٤,١
روض الفرج	%٢٥,٥

القسم	النسبة المئوية
الساحل	%١٣,٨
الوايلي	%٢٢,١
حدائق القبة	%١٨,٤
الزيتون	%١٢,٥
المطرية	%١٣,٤
مدينة نصر	%٣,٦
مصر الجديدة	%٨
النزهة	%٤,٤
عين شمس	%٧,٤
الزاوية الحمراء	%٧,٦
السلام	%٣,٢
الزمالك	%٧,٤
منشأة ناصر	%٥٢,٧
البساتين	%١١
المرج	%٩,٤

النسبة لإجمالي المحافظة %١٦,٧

[1] لم تتوفر هذه البيانات في تعداد ١٩٩٦.

٣- إسكان المقابر [1] :

تمثل مناطق الجبانات في مدن مصر وفي العديد من مدن العالم عدة مشكلات لمسئولي التخطيط والإدارة ، مثل : الحيز المكاني الذي تشغله ، وموقعه بالنسبة للمدينة ، وتداخله مع الكتلة السكنية نتيجة للنمو الحضري السريع ، وكذلك صعوبة نقل الجبانات خارج نطاق العمران إذا ما تقرر استغلال مواقعها لأغراض أخرى. أما بالنسبة لمدينة القاهرة فإن لها مشكلة خاصة بها بجانب هذه المشكلات العامة ، وهي تتمثل في إقامة الأحياء بصفة مستمرة داخل النطاق الجغرافي للجبانات وداخل الأحواش ذاتها واقتسامهم مقر الإقامة مع الموتى .

ومشكلة إسكان المقابر ليست وليدة النصف الثاني من القرن العشرين وإن كانت تفاقمت خلاله بدرجة كبيرة فهي في حقيقة الأمر – مثل الإسكان العشوائي والهامشي – انعكاس لتطور الأزمة الحضرية المعاصر ومن بينها مشكلة الإسكان والتي دفعت بالآلاف للنزوح إلى مدينة الموتى عوضا عن العراء أو عشش الصفيح .

هذا وتكاد مدينة القاهرة تنفرد بظاهرة سكن المقابر عن غيرها من المدن المصرية الأخرى.

ويطلق إسكان المقابر على ما يلي :

١ – المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات .

٢ – الجزر السكانية داخل الجبانات .

٣ – سكن أحواش المقابر .

---

[1] مدينة الموتى (باللغة الفرنسية) د. جليلة القاضي – ٢٠٠٠.

وفيما يلي موجز لكل نوع من هذه الأنواع الثلاثة :

١ - المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات:

نتيجة لنمو المدينة الكبير في فترة وجيزة نسبياً كما سبق الإشارة إليه ، فقد زحفت الأحياء السكنية نحو المقابر ، وزحفت المقابر نحو الأحياء السكنية حتى تلاقيا وتداخلا ولم يعد هناك فاصل يفصلهما .

وهذا التداخل واضح في مناطق القدرية وعرب قريش في شمال جبانة الإمام الشافعي وعرب اليسار عند سفح القلعة ، وكذلك في منطقة باب الوزير والبساتين. أما جبانة باب النصر فقد التفت حولها الأحياء السكنية حتى احتوتها داخلها تماماً.

٢ - الجزر السكانية داخل الجبانات:

يطلق تعبير "الجزر السكانية" على التجمعات السكنية التي أقيمت داخل مناطق الجبانات، وقد أنشئت هذه الجزر على المساحات الفضاء بها ، كما أن هناك أجزاء من الجبانات تحولت في الأعوام الأخيرة إلى مناطق سكنية بتحويل الأحواش بها إلى مساكن وتعليتها رأسياً ، وبناء عمارات في الفراغات الواقعة بينها . ولا تختلف هذه التجمعات كثيراً في نسيجها العمراني وتركيبها السكني عن مناطق الإسكان العشوائي وعن الأحياء الشعبية والأحياء القديمة بالقاهرة ، كما أنها تشتمل على الجزء الأكبر من مجموع سكان المقابر .

وتضم الشرائح الاجتماعية التي تسكن هذه التجمعات السكنية داخل المقابر الأفراد والعائلات التي ارتبطت معيشتهم بالجبانات مثل "التربية وقراء القرآن الكريم" وكذلك عمال القمائن والمحاجر القريبة من هذه المناطق كمحاجر المقطم

والبساتين . أما الأفراد والأسر الذين جاءوها من الخارج وليس لهم عمل مباشر بها فقد لجأوا إليها لعدة عوامل قاهرة . أولها: هدم المنازل القديمة بالأحياء الشعبية وإقامة عمائر مكانها مما أدى إلى هجرة الطبقات الفقيرة من السكان واتجاههم نحو الجبانات . وثانيها : تدهور المباني بالأحياء القديمة وانهيار الكثير منها نتيجة لارتفاع منسوب مياه الرشح خاصة مياه المجاري. وقد قدرت عدد الوحدات التي تنهار سنويا باثنى عشر ألف وحدة. وقد أدى ذلك إلى حركة نزوح ضخمة إلى مناطق الجبانات ، سواء إلى الجزر السكنية أو إلى الأحواش. ويعتبر انهيار المساكن بالقاهرة العامل الثاني لسكنى المقابر بنسبة حوالي (٥٠%). أما العامل الثالث فهو الإخلاء الإداري ونزع الملكية الذي صاحب العديد من المشروعات مثل شق الطرق الرئيسية . ولم يجد فقراء السكان بديلاً عن اللجوء للمقابر لإيوائهم.

وقد استكملت هذه الجزر السكانية خدماتها وهياكلها الاقتصادية والحضرية وأصبحت تمثل مدنا صغيرة داخل نطاق الجبانات بمدارسها ومراكز الشرطة التي أقيمت فيها وأسواقها وأنشطتها الحرفية المتنوعة ومقاهيها. وكذلك تم تسيير خطوط مواصلات عامة لخدمة سكانها.

٣- إسكان الأحواش:

يوجد ما يقرب من (٢٥٠٠٠٠) حوش في منطقة الجبانات ذات نمط يسمح باستغلالها للسكن دون تعديلات هامة ، ويشتمل الحوش بجانب المقابر على حجرات معيشية وخدمات مما يتيح إقامة الأحياء بصفة مستديمة ، وتصل مساحات بعض الأحواش إلى عدة مئات من الأمتار. وبشكل عام نجد الأحواش المشغولة بالسكان تتركز حول الجزر السكانية وفي المناطق

الواقعة على حدودها. ولا شك أن وجود شبكة مياه بالأحواش يعتبر عنصر جذب هاماً للسكن بها.

وتجدر الإشارة إلى عدة سمات بارزة متعلقة بالمقابر وساكنيها :

- أكدت معظم الدراسات التي تناولت ظاهرة السكن بالمقابر علاقتها الوثيقة بأزمة الإسكان ، فنسبة المولودين خارج المقابر من مجموع قاطنيها تصل إلى ٨٥% . كما أن ٧١% من جملة هؤلاء السكان قد نزحوا إليها من الأقسام القديمة بمدينة القاهرة مثل السيدة زينب والخليفة والدرب الأحمر والجمالية وعين الصيرة .
- أن التركيب الاجتماعي لسكان المقابر لا يختلف كثيراً عن التركيب الاجتماعي للأحياء القديمة أو الأحياء العشوائية ، فهم في مجموعهم يمثلون شريحة اجتماعية محدودة الدخل ويعملون في ذات الحرف والمهن التي ينتمي إليها سكان الأحياء القديمة والعشوائية ، وليست هناك مهنة غالبة لهؤلاء السكان .
- يمثل إسكان المقابر – مثل الإسكان الهامشي – بيئة سكنية غير صالحة تعتبر مرتعاً خصباً للأمراض الاجتماعية ، خصوصاً ما يتعلق بالجرائم منها. كما قد تسبب العديد من التشويهات النفسية . ولا يمكن تجاهل الآثار النفسية السلبية على أسر قاطني المقابر خصوصاً الأطفال منهم نتيجة تجاورهم مع الموتى ، وتعرضهم بصفة مستمرة لعمليات الدفن وما يصاحبها من طقوس وعادات . وقد لوحظ وجود رغبة ملحة لدى نسبة من سكان المقابر لتركها والبحث عن سكن أكثر ملاءمة. ولذا فإنه من المرجح أن سكن الجبانات والأحواش لا يعتبر سكناً دائماً بل أحياناً ما يكون سكناً مؤقتاً.

- مقابر مدينة القاهرة مخططة بشكل جيد وبعض شوارعها عريضة ومستقيمة وبها مساحات فضاء ويمكن القول بصفة عامة إنه بالرغم من السلبيات الكثيرة والخطيرة لسكن المقابر إلا أنها ربما توفر في بعض النواحي ظروفاً معيشية أقل سوءاً من بعض أنواع السكن الهامشي ، ومن بعض مناطق الإسكان العشوائي ذات الكثافة السكانية العالية وذات التكدس البنائي المرتفع. والعدد الإجمالي للسكان داخل نطاق الجبانات بمدينة القاهرة يبلغ حوالي ٣٠٠٠٠٠ نسمة حسب الدراسات العلمية التي جرت على هذا النوع من الإسكان.

الفصل السادس
قضايا الإسكان الرئيسية التي تواجه مصر خلال العقدين القادمين

أولا – حجم الطلب على الإسكان :

يتمثل حجم الطلب على الإسكان في فترة من الفترات فيما يلي :

١- الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان الأسر الجديدة المكونة خلال هذه الفترة.

٢- الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي اضطرت الى ترك وحداتها بقرارات إدارية نتيجة التقادم والإحلال.

٣- الوحدات المطلوبة للأسر التي تقطن في إسكان هامشي والتي تقيم في حجرة واحدة بدورات مياه مشتركة وكذلك الأسر التي تقطن المقابر. وتمثل هذه الوحدات الفجوة الإسكانية عند بداية الفترة ، أو ما يمكن أن يعبر عنه بالنقص الحالي في الإسكان .

ولكي يمكن تحديد حجم الطلب على الإسكان بمستوياته المختلفة : إسكان محدودي الدخل . الإسكان المتوسط . الإسكان الفاخر ، يلزم تعريف هذه المستويات تعريفاً دقيقاً. وسبق أن ذكر أنه أطلق على وحدات سكنية ذات مساحات معينة "إسكان اقتصادي" بينما هي في حقيقة الأمر "إسكان متوسط" . وليس هناك تعريف موحد لمستويات الإسكان إذ أن هناك عدة عناصر تدخل في تعريف المستوى السكني للوحدة ، مثل الموقع ومستواه العمراني ودرجة الجودة

في مواد التشطيبات ومساحة الوحدة والتكلفة الإنشائية للمتر المسطح . ولكن بالنسبة للمجتمع المصري ومرحلة التنمية التي يمر بها حالياً فإن أنسب مؤشر للمستوى السكني وأقربها عملياً الى الدقة هو مساحة الوحدة . فكلما قلت المساحة كانت أقرب للشرائح الدنيا من المجتمع ، وكلما زادت المساحة كانت أنسب للشرائح العليا.

(١) تعريف مستويات الإسكان والوحدات الملائمة لكل مستوى :

ا – وحدات إسكان محدودي الدخل:

تعرف الأسر محدودة الدخل من الناحية الاقتصادية بأنها الأسر الفقيرة التي تعيش عند حد الكفاف ، ويجب على الدولة معاونتها بقدر الإمكان في مرحلة من مراحل حياتها على توفير احتياجاتها الأساسية. وهناك أكثر من وسيلة لتحديد الأسر محدودة الدخل ، ولكن أقربها الى الواقع هي الأسر التي تقع دخولها دون خط الفقر.

ويعتبر خط الفقر هو الحد الأدنى من الدخل الذي يجب توفيره لكي تحصل الأسر ومن ثم الأفراد على احتياجاتهم الضرورية من الغذاء والكساء والمأوى والمستلزمات الأخرى لتعيشهم عند أدنى المستويات . ويفصل هذا الخط بين الفقراء الذين يقعون عنده أو أسفله وغير الفقراء الذين يقعون فوقه . ويسمى هذا التعريف منهج الاحتياجات الأساسية أو الضرورية .

وتدخل الدولة لمعاونة الشريحة الاجتماعية دون خط الفقر أمر ضروري لحمايتها من الآثار السلبية المتشعبة التي قد تتركه محدودية دخولها على حياة أفرادها الاجتماعية والصحية والنفسية والأمنية . والدعم الذي يقدم لهذه الأسر محدود للغاية إذا ما قورن بالثمن الاقتصادي والاجتماعي الباهظ الذي قد يدفعه المجتمع إذا ما تركت هذه الأسر وشأنها بدون رعاية كافية. ويقدر الدعم بقيمة

الفرق بين ما تستطيع الأسرة أن تخصصه للسكن (تتراوح نسبته بين ١٦% و ٢٠% من دخل الأسرة) وبين قيمة الإيجار أو قيمة قسط التمليك.

وفي الدراسة التي تمت بعنوان الفقر وتوزيع الدخل في مصر (يونية ١٩٩٤) Poverty and Income Distribution in Egypt أمكن تحديد متوسط دخل الأسرة عند خط الفقر في القطاع الحضري بمبلغ ٣٧٩٥,٩٢ جنيه في العام أي ٣١٦,٣٢ جنيه شهرياً وذلك باستخدام شرائح الدخل المختلفة الواردة في البحث بالعينة للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عام ١٩٩٠-١٩٩١ .(جدول رقم ٢ بالفصل الأول من هذا الجزء) وقد بلغت نسبة الأسر محدودة الدخل ودون خط الفقر ٣٧,٥٤% من مجموع أسر الحضر ، وتزيد هذه النسبة على ذلك في الريف، إذ تبلغ حوالي ٥٠% من أسر الريف . وأمكن تقسيم الأسر دون خط الفقر إلى أربع شرائح كالآتي :

الشريحة الأولى دخلها أقل من ١٥٠٠ جنيه سنويا وتبلغ نسبتها الى العدد الإجمالي للأسر محدودة الدخل ١٢% .

الشريحة الثانية ويتراوح دخلها من ١٥٠٠-٢٠٠٠ جنيه سنويا وتبلغ نسبتها ١١% .

الشريحة الثالثة ويتراوح دخلها من ٢٠٠٠-٢٥٠٠ جنيه سنويا وتبلغ نسبتها ١٨% .

الشريحة الرابعة ويتراوح دخلها من ٢٥٠٠-٣٨٠٠ جنيه سنويا وتبلغ نسبتها ٥٩% .

وتتراوح مساحات الوحدات الملائمة للشريحة الاجتماعية محدودة الدخل بين ٣٥ متراً مسطحاً و ٦٠ متراً مسطحاً . ومثل هذه الوحدات تحقق الاحتياجات الإسكانية الأساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة والتي تتراوح بين فردين وسبعة أفراد ، ويخص الفرد في هذه الوحدات من ١١ متراً مسطحاً الى

١٢ متراً مسطحاً كحد أدنى. وتحقق هذه المساحة للفرد احتياجاته الأساسية للسكن ويستطيع أن يمارس فيها كافة نشاطاته الحياتية الضرورية داخل الوحدة السكنية. كما أنها تعتبر مناسبة في المراحل الأولى للتنمية وفيما يلي بيان بهذه الوحدات :

- **النموذج الأول** مساحته ٣٥ متراً مسطحاً ويشتمل على غرفتين وحمام ومطبخ ويسع من فرد الى ٣ أفراد ويخصص للشريحة الأولى من الأسر محدودة الدخل.
- **النموذج الثاني** مساحته ٤٠ متراً مسطحاً ويشتمل على صالة وغرفتين وحمام ومطبخ ويسع من ٢-٣ أفراد ويخصص للشريحة الثانية من الأسر محدودة الدخل.
- **النموذج الثالث** مساحته ٥٠ متراً مسطحاً ويشتمل على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ويسع من ٣-٥ أفراد ويخصص للشريحة الثالثة من الأسر محدودة الدخل.
- **النموذج الرابع** مساحته ٦٠ متراً مسطحاً ويشتمل على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ويسع من ٤-٧ أفراد ويخصص للشريحة الرابعة من الأسر محدودة الدخل.

٢- وحدات الإسكان المتوسط:

تبلغ نسبة الشرائح الوسطى من المجتمع ٣٧% من الأسر في الحضر و٤٥% من الأسر في الريف. وتتراوح مساحة الوحدات المناسبة لهذه الشرائح بين ٦٠ متراً مسطحاً و ١٢٠ متراً مسطحاً. ونصيب الفرد بها يتراوح بين ١٢ متراً مسطحاً و ٢٤ متراً مسطحاً.

٣- وحدات الإسكان فوق المتوسط:

تبلغ نسبة الشريحة فوق المتوسطة ٢٠% من الأسر في الحضر و ٥% في الريف. وتتراوح مساحة الوحدات المناسبة لها بين ١٢٠ متراً و ١٦٠ متراً. كما يتراوح نصيب الفرد بين ٢٤ متراً مسطحاً و ٣٢ متراً مسطحاً.

٤- وحدات الإسكان الفاخر:

تبلغ نسبة الشريحة العليا من المجتمع ٥% من الأسر في الحضر وتزيد مساحة الوحدات الملائمة لهذه الشريحة عن ١٦٠ متراً مسطحاً. وفيها يزيد نصيب الفرد عن ٣٢ متراً مسطحاً.

٥- البيوت الريفية :

سبق أن ذكر أن حوالي ٣٥% من القوى العاملة بالقرى تعمل حالياً بالزراعة ، والباقي يعمل بأنشطة غير زراعية : إنتاجية وخدمية وحرفية ومهنية . ومن المتوقع أن تنخفض نسبة العاملين بالزراعة في عام ٢٠٢٠ إلى ٢٥% فقط ، أما نسبة العاملين بأنشطة غير زراعية فسوف ترتفع إلى ٧٥% . وسوف يحتاج العاملون بأنشطة غير زراعية إلى وحدات سكنية شبيهة بوحدات الحضر بمستوياتها المختلفة . أما العاملون بالزراعة فسوف يحتاجون إلى بيوت ريفية ذات خدمات تتفق ونمط الحياة الزراعية مثل توفير أماكن لتخزين المحاصيل الزراعية ، وكذلك أماكن للماشية وأدوات الزراعة . ومساحة البيت الريفي تبلغ في المتوسط حوالي ١٠٠متر مسطح .

٦- وحدات إسكان المجتمعات الجديدة :

سوف تبلغ المدن والقرى الحالية درجة التشبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . أما الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة

الاستيعابية للمدن والقرى فسوف توجه إلى مستقرات جديدة في محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا . وأغلب هذه الزيادة تتمثل في أسر شابة تحتاج إلى وحدات سكنية ذات مساحات محدودة . ولكن النمط المعماري لإسكان المجتمعات الجديدة سوف يختلف عن النمط المعماري السائد في مدن وقرى الوادي والدلتا ، إذ سوف تغلب عليه الطبيعة الصحراوية والساحلية من حيث التصميم الداخلي والخارجي ، وكذلك من حيث مواد البناء وطرق الإنشاء المستخدمة . كما أن النسيج العمراني الجديد سيختلف اختلافاً كبيراً عن النسيج العمراني المتعارف عليه في الحيز الحالي . لذلك فإنه من الأوفق عدم تقسيم وحدات إسكان المجتمعات الجديدة حسب التقسيم المتعارف عليه والسابق ذكره ، بل يجب اعتبارها مجموعة مستقلة بذاتها . ويبلغ متوسط مساحة الوحدة في إسكان المجتمعات الجديدة حوالي ٨٠ متراً مسطحاً .

(٢) أنواع الإسكان السكاني : الحضري والريفي والمجتمعات الجديدة :

أوضحت دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ أن عدد السكان في عام ٢٠٢٠ سوف يتراوح ما بين ٩٠,٢٠ مليون نسمة و ٩٤,١٧ مليون نسمة ، وذلك وفقاً للنظام العام الذي سوف تكون عليه مصر في الفترة ما بين عام ٢٠٠٠ وعام ٢٠٢٠ . كما أوضحت هذه الدراسة أن تعداد مصر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة . وبالتالي فإن الزيادة السكانية المتوقعة في الفترة المذكورة سوف تتراوح ما بين ٢٥,٧٤ مليون نسمة و ٢٩,٧١ مليون نسمة . ومن المنتظر أن يستقر جزء من هذه الزيادة في المدن والقرى الحالية ، أما الباقي فسيتم توجيهه إلى المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا .

وينقسم الإسكان عادة إلى نوعين هما : الإسكان الحضري والإسكان الريفي. ولكن نظراً للخصوصية المصرية فإن الإسكان يمكن تقسيمه في مصر إلى ثلاثة أنواع : الإسكان الحضري والإسكان الريفي وإسكان المجتمعات الجديدة . وفيما يلي موجز لكل منها :

١- الإسكان الحضري :

سبق أن ذكر أن حجم الطلب على الإسكان الحضري يتمثل فيما يلي :

- الإسكان المطلوب للأسر الجديدة .
- الإسكان المطلوب للأسر التي اضطرت إلى ترك وحداتها السكنية بقرارات إدارية والمسمى أحياناً بإسكان الإحلال .
- الإسكان المطلوب للأسر التي تسكن في وحدات هامشية والتي تقيم في حجرة واحدة بدورات مياه مشتركة وكذلك الأسر التي تسكن المقابر .

وفيما يلي بيان بهذه الأنواع الثلاثة من الإسكان :

أ- إسكان الأسر المكونة حديثاً:

أعدت الهيئة العامة للتخطيط العمراني دراسة لمخططات بعض المدن بشرائحها الثلاث : الكبيرة والمتوسطة والصغيرة ، وتحددت حسب هذه الدراسة القدرة الاستيعابية من السكان لكل شريحة من هذه الشرائح . وقد تبين أن المتوسط العام لقدرة المدن على استيعاب الزيادة السكانية يقدر بحوالي ٣٢,٨% من حجم سكان المدن في عام ٢٠٠٠ . وذلك بفرض تحديد كردونات المدن بصفة نهائية حسب حدود الكتلة البنائية الحالية وعدم السماح بالامتداد العمراني خارج هذه الحدود .

ولما كان تعداد الحضر في عام ٢٠٠٠ يقدر بحوالي ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد) فإن أقصى زيادة

سكانية يمكن أن تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وأغلب هذه الأسر هي أسر جديدة أو ما يسمى أسر مكوّنة حديثاً (Newly Formed Families) . وتحتاج هذه الأسر إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية .

مما سبق يتضح أن المدن الحالية لها سقف سكاني لا تستطيع أن تتجاوزه بسبب محدودية الحيز المكاني لهذه المدن . وبذلك فإن المدن المصرية سوف تبلغ طاقاتها السكانية القصوى وهي ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . أما الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن فسوف توجه إلى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .

وأما تقسيم الأسر الجديدة إلى الشرائح الاجتماعية المختلفة : شريحة محدودي الدخل والشريحة الوسطى والشريحة فوق المتوسطة والشريحة العليا ، فسوف يتوقف على التوجه السياسي والاجتماعي للنظام العام الذي ستكون عليه مصر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . وبناءً على النسبة المئوية لكل شريحة من هذه الشرائح فسوف تحدد نسبة كل نوع من الإسكان الملائم لكل منها . ويوضح الجزء الثامن من هذه الدراسة " مستقبل العمران ٢٠٢٠ " النسب المئوية لكل نوع من أنواع الإسكان الملائم لشرائح الأسر الجديدة في ظل كل نظام من الأنظمة الخمسة والتي من المحتمل أن يسود أحدها مصر خلال الفترة المذكورة .

ب- الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

يبلغ عدد الوحدات المطلوبة للإحلال في الحضر حسب تقدير وزارة الإسكان ٥٥٣٩٠ وحدة سنوياً . أي أن عدد الوحدات المطلوبة خلال

الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة . وستقام هذه الوحدات بدلاً من الوحدات المتصدعة والمعرضة للانهيار نظراً لقدرة مبانيها . وأغلب هذه المباني الآيلة للسقوط في الأحياء القديمة بالمدن . وقد ازدادت نسبة تصدعها في الحقبة الأخيرة نتيجة ارتفاع منسوب المياه الجوفية بهذه الأحياء واختلاطها بمياه الصرف الصحي مما أدى إلى تآكل أساسات المباني وانهيار بعضها وظهور تصدعات إنشائية خطيرة في أغلبها . ويجد سكان هذه المباني أنفسهم فجأة بدون مأوى بعد استقرارهم لسنوات طويلة ، ومن الواجب الاجتماعي على السلطة المسئولة معاونة هذه الأسر بصورة عاجلة في إيجاد المأوى الملائم لهم .

وقد اتفقت أغلب السيناريوهات المقترحة للنظام العام على أنه يمكن تقسيم الوحدات المطلوبة للإحلال إلى ما يلي :

٨٠% وحدات إسكان محدودي الدخل .

٢٠% وحدات الإسكان المتوسط .

ج- الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر :

سبق أن ذكر في الفصل الخامس أن الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر يمثل بيئة إسكانية بالغة التدني ، وأنها أفرزت وما زالت تفرز العديد من الآثار الاجتماعية السلبية . وقد قدر أن عدد الوحدات السكنية اللازمة لهذا النوع من الإسكان في الحضر يبلغ حوالي ١,٦٤ مليون وحدة (جدول رقم ٥-٣) . وقد يصعب على الدولة توفير هذا العدد من الوحدات خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ بجانب قيامها بتوفير الوحدات اللازمة للأسر الجديدة والوحدات اللازمة

لإسكان الإحلال . وقد اختلفت السيناريوهات الخمسة للنظام الحاكم في تحديد عدد الوخحدات التي يمكن توفيرها لهذا النوع من الإسكان خلال الفترة المذكورة . وقد تراوح العدد ما بين ٢٠٠ ألف وحدة ومليون وحدة كما هو موضح بالجزء الثامن من هذه الدراسة والخاص بمستقبل العمران ولكنها اتفقت على أن الوحدات المطلوبة سوف تكون كلها من نوع إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يمكن تحديد حجم الإسكان الحضري في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ لكل نوع من أنواع الوحدات السكنية : وحدات إسكان محدودي الدخل ووحدات الإسكان المتوسط ووحدات الإسكان فوق المتوسط ووحدات الإسكان الفاخر في كل سيناريو من السيناريوهات المقترحة .

٢- الإسكان الريفي :

أجريت العديد من الدراسات على القدرة الاستيعابية للقرية المصرية في بعض كليات الهندسة ومراكز البحوث بتكليف من الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، وكان من نتائج هذه الدراسات الاختلاف البيّن بين القرى موضوع الدراسة في قدرتها الاستيعابية للزيادة السكانية . فقد تراوحت هذه القدرة ما بين ٩% و٤٦% من عدد سكانها الحاليين ، وبلغ المتوسط العام حوالي ٢٨% .

كما كان من نتائج هذه الدراسات أيضاً أن القدرة الاستيعابية لهذه القرى تتمثل في الامتداد الرأسي لبعض المباني والامتداد الأفقي على الأراضي الفضاء داخل كردونات القرى ، وكذلك في إعادة بناء النواة الأساسية للقرية داخل طريق دير الناحية . ولكن هذه الامتدادات الرأسية والأفقية

تواجهها صعوبات كثيرة عملية ، منها عدم قدرة المباني الحالية على تحمل طوابق جديدة إلا في حدود ضيقة للغاية ، ومنها أيضاً صعوبة إعادة تخطيط وبناء النواة الأساسية للقرية . لذلك وأمام هذه الصعوبات فإنه يمكن الفرض أن القدرة الاستيعابية الممكنة عملياً للزيادة السكانية قد لا تتجاوز ٢٠% من عدد سكانها الحاليين ، وذلك بشرط أن يتم تحديد كردونات القرى بحدود الكتلة البنائية الحالية ، ولا يسمح بالامتداد العمراني إلى خارج هذه الحدود .

وقد بلغ عدد سكان الريف في عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٩,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) . وبناءً على ما سبق فإن الطاقة الاستيعابية للقرى للزيادة السكانية – والمقدرة بنسبة ٢٠% من سكانها الحاليين – سوف تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٦ فرد) ، وأغلب هذه الأسر ستكون أسراً شابة حديثة التكوين . أي أن عدد سكان القرى الحالية سوف يبلغ أقصى مداه خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ وهو حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) . أما الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية للقرى فسوف توجه إلى المستقرات الجديدة خارج الوادي والدلتا . شأنها في ذلك شأن الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن .

وتبلغ نسبة العاملين بالنشاط الزراعي حوالي ٣٥% من القوى العاملة بالريف حالياً ، ومن المنتظر أن تنخفض هذه النسبة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ إلى ٢٥% فقط كما سبق ذكره ، أما الباقي وتبلغ نسبته حوالي ٧٥% من القوى العاملة فسوف يعمل بأنشطة غير زراعية.

وبناء على ما سبق فإنه يمكن تحديد حجم الطلب على الإسكان في الريف على النحو التالي :

أ- إسكان الأسر المكوّنة حديثاً :

سبق أن ذكر أن عدد الأسر المكوّنة حديثاً في الريف خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية . ومن المتوقع أن يعمل ٢٥% من هذه الأسر أي حوالي ٤٠٠ ألف أسرة بالزراعة ، والباقي وعددهم ١,٢مليون أسرة سوف يعملون بمهن غير زراعية . وتحتاج الأسر العاملة بالمهن الزراعية إلى ٤٠٠ ألف بيت ريفي تتلاءم مع طبيعة حياتهم الزراعية . أما الأسر العاملة بمهن غير زراعية فتحتاج إلى وحدات شبه حضرية يمكن تقسيمها إلى إسكان محدودي الدخل وإسكان متوسط وإسكان فوق المتوسط . وتتوقف نسبة كل منها على التوجه الاجتماعي للنظام العام الذي سوف تكون عليه مصر خلال الفترة المذكورة .

ب- الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة :

سبق أن ذكر في الفصل الخامس أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة في الريف تسكن في أماكن هامشية وفي غرف مستقلة . وكما هو الحال في الإسكان الحضري فإنه سوف يصعب على الدولة توفير العدد الكافي لكل قاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة في الريف خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، ولكن يمكنه توفير جزء من العدد المطلوب لهذا الإسكان .

وقد جاء في دراسة مستقبل العمران ٢٠٢٠ أن هذا العدد سوف يتراوح ما بين ٢٠٠ ألف وحدة و٦٠٠ ألف وحدة ، وسوف تكون جميعها من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يمكن تحديد حجم الطلب على الوحدات السكنية في الريف خلال الفترة المذكورة ، وكذلك تحديد حجم كل نوع من أنواع الوحدات السكنية: وحدات إسكان محدودي الدخل ، وحدات الإسكان المتوسط ، وحدات الإسكان فوق المتوسط ، وكذلك البيوت الريفية .

٣- إسكان المجتمعات الجديدة :

سبق أن ذكر أن المدن والقرى الحالية سوف تبلغ طاقاتها الاستيعابية القصوى خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي لا يمكن تجاوزها ، بشرط تحديد الحيز العمراني النهائي على أساس حدود الكتلة البنائية الحالية لهذه المدن والقرى ، وعدم السماح بالامتداد العمراني خارج هذه الحدود . كما سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي تفيض عن ذلك سوف توجه إلى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا . وسوف يبلغ عدد سكان المدن بعد أن تبلغ درجة التشبع السكاني ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) . أما عدد سكان الريف فسوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) . أي أن عدد سكان الريف والحضر معاً سوف يبلغ ٨٠,٨١ مليون نسمة .

وقد جاء في الجزء الثامن من هذه الدراسة والخاص بمستقبل العمران ٢٠٢٠ أن الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية سوف تتراوح ما بين ٩,٣٩ مليون تسمة (٢,٣٥ مليون أسرة) و١٣,٣٦ مليون نسمة (٣,٣٥ مليون أسرة) .

وتحتاج هذه الأسر الجديدة إلى وحدات سكنية في مستقرات بشرية تنشأ في المحاور التنموية الجديدة في الصحراوات الشرقية والغربية وفي السواحل الشرقية والشمالية وفي إقليم سيناء . ويتراوح عدد هذه الوحدات ما بين ٢,٣٥ مليون و٣,٣٤ مليون وحدة .

وبعد تحديد حجم الطلب على كل من الإسكان الحضري والإسكان الريفي وإسكان المجتمعات الجديدة يمكن تحديد حجم الطلب الكلي على الإسكان في مصر . وقد بينت دراسة مستقبل العمران ٢٠٢٠ في الجزء الثامن من هذه الدراسة أن حجم الطلب على الإسكان بأنواعه المختلفة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ سوف يكون كالآتي :

١ – إسكان محدودي الدخل :

يتراوح عدد وحدات إسكان محدودي الدخل ما بين حوالي ٢,٦ مليون و٤,٤ مليون وحدة ، بتكلفة تتراوح ما بين حوالي ٧٩,٠٠ ملياراً و١١٨,٠٠ مليار جنيه .

٢ – الإسكان المتوسط :

يتراوح عدد وحدات الإسكان المتوسط ما بين حوالي ١,٣ مليون وحدة ، بتكلفة تتراوح ما بين ٨٧,٤ مليار جنيه و١١٩,٥ مليار جنيه .

٣– الإسكان فوق المتوسط :

يتراوح عدد وحدات الإسكان فوق المتوسط ما بين حوالي ١٠٦,٥ ألف و٤٨٦,٠٠ ألف وحدة ، بتكلفة تتراوح ما بين حوالي ١٢,٧ مليار و٧٢,٩ مليار جنيه .

٤ – الإسكان الفاخر :

يتراوح عدد وحدات الإسكان الفاخر ما بين حوالي ٦٤,٠٠ ألفاً و١٠٦,٥ ألف وحدة ، بتكلفة تتراوح ما بين حوالي ١٥,٤ مليار و٢٥,٦مليار جنيه.

٥- البيوت الريفية :

يبلغ عدد البيوت الريفية حوالي ٤٠٠,٠٠ ألف بيت ، بتكلفة تتراوح ما بين حوالي ١٧,٦ مليار و ٢٤,٠٠ مليار جنيه .

٦- إسكان المجتمعات الجديدة :

يتراوح عدد وحدات إسكان المجتمعات الجديدة ما بين حوالي ٢,٣مليون و٣,٣مليون وحدة ، بتكلفة تتراوح ما بين ١٢٣,٤ مليار و١٩٨,٤ مليار جنيه .

وبذلك فإن المجموع الكلي للوحدات المطلوبة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يتراوح ما بين حوالي ٨,٢ مليون و ١٠,٠٠ ملايين وحدة بمتوسط سنوي يتراوح ما بين حوالي ٤١٠,٠٠ آلاف و ٥٠٠,٠٠ ألف وحدة .

وتتراوح تكلفة المجموع الكلي للوحدات المطلوبة خلال الفترة المذكورة ما بين حوالي ٣٥١,٠٠ ملياراً و٥٢٠,٦ مليار جنيه ، بمتوسط سنوي يتراوح ما بين ١٧,٥٥ مليار و٢٦,٠٣ مليار جنيه .

ثانيا – توفير الإسكان اللازم لشريحة محدودي الدخل والشريحة الوسطى – الدعم والتمويل :

تبلغ نسبة الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان محدودي الدخل ٤٦,٦ % من مجموع الوحدات المطلوبة حتى عام ٢٠٢٠ كما تبلغ نسبة الوحدات المطلوبة للإسكان المتوسط ٣٨,٣% . أي أن نسبة الوحدات المطلوبة للشريحة محدودة الدخل والشريحة المتوسطة ٨٥,١% . ولا شك أن توفير إسكان ملائم لكلتا الشريحتين – خصوصاً شريحة محدودي الدخل – سيمثل مشكلة رئيسية للمجتمع المصري خلال العقدين القادمين وفيما يلي موجز لكل منهما :

(١) إسكان محدودي الدخل:

تتمثل خصوصية إسكان محدودي الدخل ليس فقط في كونه يمثل أعلى نسبة من مجموع الوحدات المطلوبة لشرائح المجتمع المختلفة بل أيضاً تتمثل في أن شريحة محدودة الدخل لا تستطيع أن تحصل على الوحدات المناسبة لها في ظل حرية السوق القائم على العرض والطلب ، ذلك لأن القيمة الإيجارية وقيمة التمليك لهذه الوحدات تخرج تماماً عن القدرات المالية لهذه الشريحة . ولذا فإن تدخل الدولة لدعم شريحة محدودي الدخل وتمكينها من الحصول على الوحدات الملائمة لها أمر واجب ولا مفر منه . ولا تنفرد مصر في هذا الشأن بل إن دول العالم أجمع – بما فيها دول العالم الأول مثل أمريكا وفرنسا وإنجلترا والدول الاسكندنافية وغيرها – تقوم بدعم الشرائح الدنيا من مجتمعاتها وتتيح لها وحدات سكنية في نطاق قدراتها . ويسمى إسكان هذه الشرائح عادة إما بالإسكان الشعبي Popular Housing أو الإسكان الاجتماعي Social Housing أو الإسكان العام Public Housing ولا شك أن دعم الشرائح الشعبية مهما بلغت تكلفته سيكون أقل كثيراً من الثمن الباهظ الذي يدفعه المجتمع إذا ما تركت هذه الشرائح وشأنها كما شاهدنا في العقود الثلاثة الأخيرة حيث انتشر بها انتشاراً كبيراً الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان المقابر بكل ما يمثله كل منها من بيئة حضرية بالغة التردي والسوء.

<u>ا – دعم إسكان محدودي الدخل:</u>

رأينا في الفصول السابقة أن الدعم الذي أتيح للإسكان ذهب جله إلى غير مستحقيه من الشرائح المتوسطة وفوق المتوسطة وأقل القليل ذهب إلى محدودي الدخل ، ولذا فإن أي سياسة توضع لدعم الإسكان يجب أن تشتمل على الخطوط العريضة الآتية :

- توجيه الدعم إلى الطبقات المستحقة له بعد تعريفها تعريفا دقيقا دون أن يتحول بطريقة أو بأخرى إلى طبقات أيسر حالا منها.
- التركيز على دعم الساكن وليس دعم الوحدة السكنية ضمانا لوصوله إلى مستحقيه .
- يستمر دعم الساكن لمدة محدودة (عشر سنوات) على أن يقل الدعم تدريجياً حتى ينتهي في نهاية هذه المدة . إذ أنه من المفترض أن يزيد دخل الأسرة في هذه الفترة وتصير بعدها غير محتاجة للدعم.
- أن يكون الدعم واضحاً ومحدداً وأن يلغي أي دعم غير مباشر أو مستتر .
- أن يكون الدعم عن طريق صندوق الإسكان الاجتماعي الذي ينشأ لهذا الغرض والذي يكون له موارده الخاصة بجانب ما تخصصه له الدولة سنوياً من الخزانة العامة .

وهناك طريقتان لدعم الساكن وتمكينه من الحصول على الوحدة الملائمة له وهما :

- **دعم الإيجار** : يتمثل في منح الأسرة محدودة الدخل الفرق بين قدرتها على الإيجار وبين الإيجار الفعلي للوحدة الملائمة . وقد أوضحت الدراسات التي تمت في هذا الشأن [١] أن هذا الفرق يتراوح بين ٦٨,٠٠ جنيها و ٨٨,٠٠ جنيهاً شهرياً لكل من نماذج الإسكان الأربعة السابق ذكرها الخاصة بإسكان محدوزدي الدخل. ويقل الدعم سنويا بمقدار ١٠% حتى ينتهي تماماً بعد عشر سنوات وهي نفس النسبة تقريباً في الزيادة في دخل الأسرة السنوي.

---

(١) المجالس القومية المتخصصة – سياسة إسكان محدودي الدخل – عام ١٩٩٥ .

- **دعم التمليك** : ويتمثل في منح الساكن الفرق بين ما يستطيع أن يخصصه شهرياً وبين القسط الشهري الواجب السداد عن القرض الذي يقرضه البنك للساكن بفائدة ١٠% ومدته ٣٠ عاما لكي يتمكن الساكن من تملك وحدة سكنية بعد أن يدفع مقدم يبلغ ٢٥% من قيمتها. ويتراوح الدعم بين ٦٧,٠٠ جنيها و ٨٦,٠٠ جنيهاً شهرياً تقل أيضا بنسبة ١٠% سنويا كما هو الحال في دعم الإيجار. ومن الجدير بالملاحظة أن قيمة الدعم في حالة التمليك تكاد تتساوى مع قيمة الدعم في حالة الإيجار . وبالتالي فإن اختيار الساكن لاستئجار أو تملك وحدته السكنية لا يؤثر على قيمة الدعم الذي سيمنح له .

٢ - الجهات المسئولة عن توفير الإسكان الشعبي :

لا شك أن الجزء الأكبر من عبء إسكان محدودي الدخل سوف يقع على الحكومة المركزية ممثلة في هيئة عامة يمكن أن تسمى الهيئة العامة للإسكان الشعبي، وعلى الإدارات المحلية وهي المحافظات والمدن أو ما يسمى بالمحليات كما أنه يمكن الاستعانة في هذا السبيل بمنظمات وهيئات عامة وخاصة كالآتي :

- **البنوك وشركات التأمين وصناديق المعاشات والمؤسسات المالية :**

من الممارسات المألوفة في الدول المتقدمة أن تقوم المؤسسات المالية بإقامة مشروعات لذوي الدخل المحدود خصوصاً في الأحياء المتردية . وهي تقوم بذلك بدافع من مسئوليتها الاجتماعية كذلك كأحد وسائل العلاقات العامة التي تسعى من خلالها إلى كسب دائرة أوسع من العملاء. ويمكن للدولة تشجيع هذه المؤسسات على إقامة مشروعات لذوي الدخل المحدود بإتاحة مواقع لها بسعر أقل من تكلفة إعدادها ومدها بالمرافق . كما أن الخسائر التي قد

تتكبدها هذه المؤسسات لكي تضع هذه المشروعات في نطاق إمكانيات الشريحة المستهدفة يمكن أن تخصم كلها أو جزء منها من الضرائب المستحقة عليها .

- **شركات الاستثمار العقارية :**

عندما تتيح المحافظات أو الهيئة العامة للمجتمعات الجديدة مساحات كبيرة لشركات الاستثمار التي تقوم بالنشاط العقاري فإنه يجب تخطيط هذه المساحات بحيث يخصص جزء منها لإسكان محدودي بجانب الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر، ويكون ضمن شروط التعاقد مع هذه الشركات إقامة مشروعات إسكان لمحدودي الدخل مع المستويات الأخرى من الإسكان . وتتاح مواقع لها بسعر أقل من تكلفة إعدادها ومدها بالمرافق كما هو الحال بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية السابق الإشارة إليها .

- **الشركات الصناعية :**

يمكن تشجيع الشركات الصناعية على دعم إسكان محدودي الدخل من العاملين بها إما بالتأجير أو التمليك وذلك باعتبار هذا الدعم بنداً من بنود مصروفات الشركة عند إعداد ميزانياتها وتحديد أرباحها والتي على أساسها ستحدد الضريبة المستحقة عليها . أو استنزال كل أو جزء من هذه المعونات مباشرة من الضرائب المستحقة على هذه الشركات . و لاشك أن توفير حياة مستقرة لعمال المؤسسات والشركات الصناعية سيعود عليها في النهاية بمردود اقتصادي واجتماعي كبير . ولمصر تاريخ طويل في هذا المجال بدأ في منتصف أربعينيات القرن العشرين بإنشاء مدينة العمال بالمحلة الكبرى ومدينة العمال بكفر الدوار والمدن العمالية حول مصانع السكر بجانب إنشاء مدينة العمال بإمبابة .

٣- صندوق الإسكان الاجتماعي :

يمثل صندوق الإسكان الاجتماعي الوعاء المالي الذي يتولى دعم المنتفعين بإسكان محدودي الدخل ، ويمكن تطوير صناديق الإسكان الحالية بالمحافظات للقيام بهذا الدور وقد أنشئت هذه الصناديق بموجب القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦. إن الدولة قد تجد من الضروري إيداع مبالغ سنوية في صناديق الإسكان الاجتماعي بالمحافظات حسب حاجة كل محافظة لإسكان محدودي الدخل . ويمكن اتخاذ هذه السياسة التمويلية للدعم كوسيلة فعّالة للجذب السكاني في المدن والمجتمعات الجديدة وفي محاور التنمية وذلك بتوجيه مبالغ أكبر نسبياً إلى صناديق الإسكان في هذه المناطق الجديدة .

بجانب ما تخصصه له الخزانة العامة سنوياً من دعم فإنه يمكن أن تكون له موارده الخاصة به وذلك على النحو التالي :

- **القروض :**

يخصص ٥% من تكلفة الإسكان الفاخر والمباني الإدارية والتجارية عند استخراج تراخيص البناء لها وتودع كقرض يستثمر في صندوق الإسكان لمدة عشر سنوات . وتستنزل فائدة القرض من الضريبة الواجبة السداد على الملاك طوال مدة القرض . وتحدد قيمة الفائدة حسب الفائدة المعلنة من البنك المركزي سنوياً.

- **الأراضي ملك المدن والمحافظات City Property :**

يمكن أن تخصص حصيلة التصرف في الأراضي ملك المدن والمحافظات لصندوق الإسكان الاجتماعي ويعتبر هذا التخصيص مورداً هاماً من موارد الصندوق. وحتى تتمكن المحافظات من التصرف في هذه الأراضي فإنه

يلزم الانتهاء من التخطيط التفصيلي للمدن وامتداداتها العمرانية لكي تتحـدد مواقع ومساحات هذه الأراضي بصفة نهائية . إذ أنـه مـن الملاحـظ أن المحافظات متوقفة الآن عن التصرف في الأراضي التـي تملكهـا لحـين الانتهاء من وضع هذه المخططات . ويمكن كإجراء مرحلي – إلـى حـين الانتهاء من وضع المخططات التفصيلية للمدن – إعطاء المحافظة بمجلسيها التنفيذي والمحلي الحق القانوني في التصرف في بعض هذه المواقع وإضافة حصيلة البيع إلى موارد صندوق الإسكان الاجتماعي .

- **الضريبة العقارية :**

يمكن أن يخصص جزء من العوايد على الإسكان فوق المتوسط والإسـكان الفاخر لصندوق الإسكان خصوصاً إذا ما طور نظام ضريبة العوايد بحيـث تقدر على القيمة الفعلية للوحدة وليس على القيمة الإيجارية لها حسب ما هو مطبق حالياً . ومن المتوقع زيادة قيمة ضريبة العوايد بعد تطبيق هذا النظام زيادة كبيرة .

- **ضريبة الأراضي الفضاء :**

تقوم العديد من الدول بتحصيل ضريبة علـى الأراضـي الفضـاء داخـل كردونات المدن ولكن المحكمة الدستورية العليا في مصر أصـدرت حكمـا بعدم دستورية هذه الضريبة . ويمكن دراسة إمكانية إعادة هذه الضريبة مع تجنب أوجه اعتراض المحكمة الدستورية عليها ، ذلك لأن هـذه الضـريبة يمكن أن تمثل مورداً هاماً من موارد صندوق الإسكان .

- **العائد من رسوم استثناءات الارتفاع في المباني :**

تتيح النظم الحالية لبعض المشروعات تجاوز الارتفاع المسموح به قانونـاً ولكن يجب أن يتم ذلك من خلال سلسلة من الإجراءات آخرها موافقة اللجنة المختصة بالاستثناءات في وزارة الإسكان والمرافق. وقد وصـل ارتفـاع

بعض هذه المباني المستثناة إلى أكثر من أربعين دوراً . وربما تتطلب التنمية العمرانية مثل هذه الارتفاعات ولكن من ناحية أخرى فإن منح المالك هذا الحق في الارتفاع الكبير يعني مضاعفة العائد من استثماراته مضاعفة كبيرة ما كان يمكنه أن يحصل عليها لو التزم بقوانين الارتفاع العادة (١,٢٥متر عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ متراً أي حوالي عشرة أدوار) ويلزم النظر في فرض رسوم خاصة تتناسب مع ما يحققه المالك من ميزات كبيرة عند منحه استثناءً في الارتفاع وتحصل هذه الرسوم لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي .

(٢) **الإسكان المتوسط** :

يأتي الإسكان المتوسط من حيث الحجم في المرتبة الثانية بعد إسكان محدودي الدخل وقد سبق أن ذكر أن نسبة حجم الإسكان المتوسط تبلغ ٣٨,٣% من مجموع الإسكان المطلوب توفيره حتى عام ٢٠٢٠ .

وقد يصعب على دولة نامية مثل مصر أن تدعم كلا من إسكان محدودي الدخل والإسكان المتوسط في آن واحد ولذا فإنه يجب أن يذهب الدعم إلى الإسكان الأول وتعتمد الشريحة المتوسطة في توفير إسكان لها على مدخراتها الخاصة . ويمكن تحقيق ذلك بتشجيع أبناء هذه الشريحة على الادخار في بنوك التعمير والإسكان والبنوك العقارية بهدف امتلاك وحدة مناسبة بعد فترة محددة بشروط ميسرة مثل أن تكون فائدة القرض الذي يمنح للمدخر هي نفس الفائدة التي تتعامل بها البنوك فيما بينها . وهناك أكثر من صيغة لتحقيق امتلاك وحدة سكنية عن طريق الادخار لعل أشهرها دفاتر التوفير الإسكانية ووثيقة ادخار الشباب التي يصدرها بنك التعمير والإسكان .

ثالثا – سياسة استخدامات الأراضي :

سبق أن ذكر أن أراضي البناء تمثل أهم الموارد العينية للإسكان . ونظراً لندرة الأراضي من ناحية والتغيير المستمر في شروط البناء والتي سمحت بزيادة الارتفاعات والبناء على كامل مسطح الموقع وانتقال الأنشطة التجارية والمهنية والاستثمارية إلى الأحياء السكنية من ناحية أخرى فقد ارتفعت أسعار الأراضي ارتفاعاً كبيراً فاق معدل الارتفاع في أسعار السلع الأخرى وعلى الأخص في أسعار البناء حتى صار ثمن الأرض يمثل ما يقرب من ٤٠% من تكلفة الوحدة السكنية وكان من المفروض أن يكون في حدود ١٠% إلى ١٥% من تكلفة الوحدة . وأمام هذه الزيادة المفرطة في أسعار الأراضي وما أدت إليه من زيادة في تكلفة الوحدات السكنية فقد سار الاتجاه أن تضع الدولة سياسة لاستخدامات الأراضي التي تمتلكها لكي تحد بها من الزيادة في أسعارها خصوصاً أراضي البناء المخصصة لإسكان محدودي الدخل ، وتتلخص هذه السياسة فيما يلي :

- الأراضي المخصصة لإسكان محدودي الدخل تتاح بسعر أقل من تكلفة إعدادها ومد المرافق إليها.
- الأراضي المخصصة للإسكان المتوسط تتاح بسعر تكلفتها .
- الأراضي المخصصة للإسكان فوق المتوسط والفاخر تتاح بسعر أعلى من تكلفتها .

وبذلك تحقق الدولة بمثل هذه السياسة نوعاً من التضامن الاجتماعي وتتيح بذلك وحدات مناسبة لشرائح محدودي الدخل في حدود إمكانياتها . وقد نص قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ السابق شرحه في الفصل الثالث من هذا الجزء بالتزام الحكومة بتخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون

مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي على أن تحمل قيمة المرافق التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية .

وهناك مدرسة عمرانية لها وزنها في الفكر التخطيطي ترى أنه من الخطأ الفادح بيع أراضي الدولة لكائن من كان ومهما تكن الأسباب الداعية لذلك . فالملكية العامة لأراضي البناء تجعلها أداة في يد الدولة لمقاومة المضاربة العقارية ، حيث يمكن أن تقام عليها مبانٍ إدارية أو خدمية أو سكنية تقدر قيمة الأرض فيها تقديراً موضوعياً حسب نوعية استخدامها بعيداً عن تقلبات السوق ، كما يمكن بيع حق الانتفاع بالأراضي بسعر رمزي فقط إذا اقتضت العدالة الاجتماعية ذلك . والمسطحات الواسعة المملوكة للدولة هي أفضل سند للتخطيط العمراني السليم دون حاجة لإجراءات نزع الملكية . فالأرض في نهاية المطاف مورد محدود شأنها في ذلك شأن أي مورد آخر ولذا فيجب أن لا يستأثر بها جيل على حساب الأجيال الأخرى . وفي هذه الحالة يمكن تخصيص الأرض للاستعمالات المختلفة لمدة محددة إما بالإيجار نظير قيمة إيجارية أو يمنح حق الانتفاع نظير مبلغ معين مع بقاء ملكيتها للدولة كاملة غير منقوصة .

وحين تبيع الدولة أراضيها للقطاع الخاص بسعر متهاود بدعوى حل مشكلة الإسكان فإنه من المشكوك فيه أن يؤدي هذا عملياً إلى تخفيض حقيقي في سعر الوحدة السكنية مهما اصطحب البيع من شروط في هذا الشأن . فالتحايل في هذه السوق الفريدة على الشروط والضوابط أمر شائع ليس في مصر وحدها بل في كثير من الدول الأخرى .

ويعضد هذا الرأي ما توصل إليه المؤتمر العالمي للمستوطنات البشرية "الهابيتات" في فانكوفر ١٩٧٦ من توصيات هامة بشأن أراضي البناء ، وقد جاء في هذه التوصيات ما يلي :

"إن الأرض ، بسبب طبيعتها الفريدة ودورها الحيوي في المستوطنات البشرية ، لا يمكن اعتبارها مورداً عادياً يحوزه الأفراد ويخضع لضغوط السوق واختلال التنافس فيها. كما أن الملكية العقارية الفردية من أهم وسائل تراكم وتركز الثروة وتسهم بهذا في افتقاد العدالة الاجتماعية ، وهي إذا أفلتت من الرقابة يمكن أن تصبح عقبة هامة أمام تخطيط وتنفيذ برامج التنمية . ولذلك فإنه يستحيل تحقيق العدالة الاجتماعية وتجديد وتخطيط المناطق الحضرية وتوفير مساكن لائقة وظروف معيشة صحية إلا إذا وضعت الأرض في خدمة مصلحة المجتمع في مجموعه . إن رقابة الدولة على استخدام الأرض أمر ضروري لحماية الأرض كمورد ولتحقيق الأهداف طويلة المدى للسياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمستوطنات البشرية ".

"وحتى تمارس الدولة هذا الدور بفاعلية يتعين أن تتوافر للسلطات العامة المعرفة الدقيقة لأشكال استخدام وحيازة الأرض وكذلك الاستناد إلى تشريع مناسب يبين حقوق الأفراد وحدود المصلحة العامة . وعليها أن تلجأ إلى الوسائل الملائمة لتحديد قيمة الأرض وليؤول للمجتمع – عن طريق الضريبة بصفة خاصة – فائض القيمة المتولد من تغيير استخدام الأرض أو من استثمارات عامة أو من نمو المجتمع".

رابعا ـ العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار :

سبق أن أوضحنا النتائج السلبية المترتبة على تجميد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار ، كما أوضحنا الصعوبة البالغة من تحرير القيمة الإيجارية

وإخضاع الوحدات السكنية لقانون العرض والطلب . وأمام هذا التعارض بين هذين العاملين تبرز البدائل الآتية :

١- استمرارية قوانين تجميد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار ، أي إبقاء الوضع على ما هو عليه الآن ، ويمثل هذا البديل تجنب القلق الاجتماعي الذي قد ينشأ من تغيير هذه القوانين ، وتجاهل الآثار السلبية التي نتجت عن هذه القوانين .

٢- إلغاء قوانين تحديد الإيجار وإخضاع كافة الوحدات السكنية قديمها وحديثها للقانون المدني ، أي لقانون العرض والطلب ، ويمثل هذا البديل علاج الآثار السلبية لقوانين الإيجار علاجاً فورياً وحاسماً ، وتجاهل النتائج الاجتماعية الخطيرة التي سوف تنشأ عن ذلك.

٣-زيادة القيمة الإيجارية زيادة دورية تتحدد قيمتها أيضاً حسب تاريخ الإنشاء وتكون قيمة الزيادة داخل نطاق إمكانية الغالبية الكبرى من المستأجرين وذلك دون الحاجة إلى فسخ العقد.

٤- إلغاء قوانين تحديد الإيجار ولكن على فترات متباعدة حسب تاريخ الإنشاء وعلى مراحل ، بحيث يتم التغيير دون إرهاق كبير لطرفي التعاقد ، مع اتخاذ الوسائل والإجراءات الكفيلة بحماية محدودي الدخل منهم .

ويبدو أن البديل الرابع هو الأكثر احتمالا خلال العقدين القادمين ، فبعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - والذي ينص على تطبيق أحكام القانون المدني على الوحدات الشاغرة والمستجدة سكنية أو غير سكنية اعتباراً من ١ يناير ١٩٩٦ وبعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ -والخاص بزيادة أجرة الأماكن المستخدمة لأغراض غير سكنية ، وتحدد فيه انتقال عقد الإيجار مرة واحدة فقط عند وفاة المستأجر الأصلي إلى ورثته بشروط معينة ، أصبح الأمر

يستوجب النظر في العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية ، والتي تطبق عليها منذ فترة طويلة قوانين تحديد الإيجار السابق ذكرها.

وقد سبق أن ذكر في مؤشرات الإسكان في الفصل الأول من هذا المجلد أن عدد الوحدات السكنية المؤجرة بالحضر تبلغ ٢٥٧٤٨٤١ وحدة ، وعدد الوحدات المؤجرة بالريف تبلغ ٣٢٥٦٣٤ وحدة. أي أن مجموع الوحدات المؤجرة على المستوى القومي تبلغ ٢٩٠٠٤٧٥ وحدة ، أي ما يقرب من ثلاثة ملايين وحدة ، وهي الوحدات التي تنطبق عليها قوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار .

وعند إعداد قانون خاص بهذه الوحدات ، فإنه يجب مراعاة عدة عوامل هامة وضرورية لكي تتحقق الأهداف المرجوة من هذا القانون ، ونوجز هذه العوامل فيما يلي :

(١) **البعد الاجتماعي** :

إن تحرير القيمة الإيجارية بالنسبة للوحدات السكنية الحالية والتي تخضع لقوانين تحديد الإيجار وامتداد عقد الإيجار ليس بالأمر الهين ، إذ قد يؤدي إلى عدم استقرار اجتماعي إذا لم تتخذ الضوابط المناسبة التي تجعل الانتقال من الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر سهلاً وميسراً بالنسبة لكل من المؤجرين والمستأجرين على سواء . إن استمرارية الإيجارات المجمدة لمدة طويلة – رغم ضآلتها البالغة – قد جعل منها أمرا واقعا . وقد اطمأنت الأسر المستأجرة إلى دوام هذا الواقع واستقرت على أساسه أوضاعها الاقتصادية والاجتماعية . وسوف تجد هذه الأسر صعوبة بالغة إذا ما ووجهت بزيادة كبيرة مفاجئة في القيمة الإيجارية تتجاوز إمكانياتها المالية ، أو ووجهت باحتمال الطرد من وحدتها بعد أن استقرت فيها مدة طويلة وليس لديها بديل آخر للانتقال إليه .

ومثل هذا التغيير سوف يمس بصورة مباشرة حياة ملايين المواطنين في ناحية هامة من نواحي أمنهم الاجتماعي واستقرارهم الأسري ، ألا وهو السكن . لـذا فإن البعد الاجتماعي لا بد وأن يؤخذ تماماً في الاعتبار عند التعرض إلى إعادة صياغة العلاقة الإيجارية بين الطرفين المؤجر والمستأجر .

وعند دراسة هذه العلاقة يجب إدراك الفروق الجوهرية بين الوحدات المستخدمة للأغراض السكنية والوحدات المستخدمة لأغراض غير سكنية ، مثل العيادات والمكاتب الاستشارية والشركات والمحلات التجارية والجراجات ، وذلك للاختلاف البين بين طبيعة النشاط السكني وطبيعة الأنشطة الأخرى في الاستخدام . ففي الأولى تستخدم الوحدة لأغراض السكن والاستقرار العائلي والاجتماعي ، وفي الثانية تستخدم الوحدة كمورد للدخل والربح .

(٢) تحرير العلاقة الإيجارية في إطار سياسات متكاملة للإسكان :

من الأهمية بمكان أن يتم تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إطار مجموعة متكاملة من السياسات القومية للإسكان في مجالاته المختلفة ، وعلى الأخص سياسة الدعم لمحدودي الدخل . ووجود مثل هذه السياسات سوف يساعد كثيراً على امتصاص كافة الآثار الجانبية التي تنتج عن تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، كما سوف تعمل على التقليل من سلبياتها ، وتتيح الفرصة كاملة لجوانبها الإيجابية المتعددة لكي تؤثر على مسارات الإسكان في اتجاهها الصحيح .

وسوف تكون هذه السياسات – خصوصا ما يتعلق منها بالدعم – بمثابة شبكة أمان اجتماعي Safety Net لحماية محدودي الدخل من السكان الحاليين عندما يرتفع إيجار وحداتهم السكنية ارتفاعا يفوق قدراتهم المالية على مواجهته.

كما أن رفع القيود عن الإيجارات قد يؤدي إلى ارتفاع مفاجئ في القيمة الإيجارية وفي أسعار الأراضي والعقارات ارتفاعاً غير طبيعي وغير محسوب . وستساعد سياسات الإسكان المتكاملة على سرعة إعادة الاتزان إلى سوق الإسكان ، كما ستساعد على خلق المناخ الطبيعي الذي يستقر معه هذا السوق في مجالي التمليك والتأجير .

(٣) **القانون المقترح والرأي العام** :

يلزم أن يتسم القانون المقترح بالاتزان والعدالة ، وأن يمثل حلا وسطا بين المصالح المتضاربة للأطراف المعنية ، بحيث يشعر كل طرف منها أنه لم يكسب على حساب الآخر ، بل تنازل عن بعض امتيازاته لتحقيق هدف أهم وأعم وهو تحقيق المصلحة العامة للمجتمع بأجياله المتعاقبة ، وإشاعة الطمأنينة بين شرائحه المختلفة . كذلك يجب أن يشرح القانون بكل جوانبه وأبعاده، ويطرح للمناقشة العامة حتى يأتي في صورته النهائية مقبولاً لأكبر قطاعات ممكنة من الرأي العام . وقد أثبتت التجارب في مصر والخارج أن التسرع في إصدار قانون بدون تمهيد مقنع للرأي العام قد يؤدي إلى رد فعل حاد وضغط سياسي مفاجئ وعنيف تضطر الدولة معه إلى التراجع عنه ، وإعادة فرض أوضاع خاطئة جاء القانون لمعالجتها بل وتجاوزها .

(٤) **التدرج في تحرير العلاقة الإيجارية** :

أثبتت الدراسات التي أجريت على العديد من دول العالم (النمسا وفنلندا وإنجلترا والتشيك والسلوفاك والمكسيك وشيلي وفنزويلا وكندا) في موضوع تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر أنه يكاد يكون من المستحيل تحرير هذه العلاقة بعد طول تجميدها دفعة واحدة. وقد أوصت كل هذه الدراسات بضرورة التدرج طويل المدى في تحرير هذه العلاقة ، وأنه يجب أن يتم ذلك على عدة

مراحل بحيث يستوعب المجتمع كل مرحلة منها قبل أن ينتقل إلى المرحلة التالية لها . ويتمثل هذا التدرج في الآتي :

١-تقسيم الوحدات السكنية إلى شرائح حسب تواريخ إنشائها، بحيث يتم تحرير العلاقة الإيجارية فيها تباعاً ، مع فاصل زمني مناسب بين كل شريحة وأخرى .
٢- إتاحة فترة انتقال طويلة نسبياً لكل شريحة ، بحيث يقوم كل من المؤجرين والمستأجرين بترتيب أوضاعهم خلالها، دون إرهاق كبير لأي منهم قبل تطبيق القانون المدني في نهايتها .
٣- التدرج في زيادة الأجرة زيادة محسوبة تعيد الاتزان تدريجيا إلى سوق الإسكان ، وتزيل التفاوت الحالي بين مصالح طرفي العقد .

وباختصار شديد فإن تغيير القوانين الحالية الحاكمة للإيجار ستمثل التحدي الأكبر الذي سوف تواجهه مصر في مجال الإسكان خلال العشرين عاما القادمة.

خامسا- مشكلة الإسكان العشوائي :

سبق أن ذكرت أبعاد مشكلة الإسكان العشوائي ، وأن عدد سكان الأحياء العشوائية على المستوى القومي يبلغ حوالي ١٦ مليون نسمة ، وهم يمثلون مجتمعاً قائماً بذاته يعيش في بيئة عمرانية بالغة التدني ، ولذا فقد أصبح مرتعاً خصباً لكافة الأمراض الاجتماعية والنفسية والبدنية . كما سبق أن ذكر أن ظاهرة الإسكان العشوائي هي ظاهرة "متوطنة" ستبقى لأحقاب طويلة قادمة، ومواجهة هذه الظاهرة أمر لا مفر منه للإدارات التي ستتولى إدارة مصر خلال القرن الحادي والعشرين ، بل وفيما بعده .

ولا شك أن أولى الخطوات التي يجب أن تتخذ لمواجهة العشوائيات هي العمل على الحد من انتشارها ، ويمكن أن يتم ذلك من خلال تبني سياسة تنموية متوازنة ، مع توجيه أغلب الاستثمارات العامة والخاصة إلى خارج نطاق الحيز المعمور الحالي. فقد سبق أن أشير إلى أن تركيز الاستثمارات خلال العقود الأخيرة في المراكز الحضرية الكبرى كان بمثابة دعوة قائمة مفتوحة إلى الهجرة الريفية المستمرة نحو هذه المراكز.

كذلك يمكن الحد من الانتشار العشوائي بإتاحة مواقع مخططة ومرفقة في حدود إمكانيات ملاك المباني العشوائية في التجمعات الصحراوية حول المدن ليقيموا عليها مبانيهم ، بدلا من إقامتها على الأراضي الزراعية .

أما تحسين البيئة العشوائية الحالية فيمكن أن يتم من خلال مد الأحياء العشوائية بما يلزمها من مرافق وخدمات اجتماعية وبلدية ، مع إدخال مشروعات ملائمة للتنمية البشرية في هذه الأحياء مع ما يستوجبها من تدريب وتثقيف .

سادسا- دور الحكومة فى الإسكان :

لا شك أنه مع التغير فى التوجيهات الاجتماعية والاقتصادية ، ومع الزيادة المتوقعة فى دور القطاع الخاص والاتجاه نحو اللامركزية فى الإدارة ، سيتغير تبعاً لذلك دور الحكومة فى مجال الإسكان .

وفى هذا الشأن يمكن أن يكون دور الحكومة كما يلي :

١ -الحد من سيطرة الحكومة المركزية وإتاحة مساحة أكبر للمحليات لإدارة شئونها بنفسها ، ويبقى دور الحكومة المركزية في المقام الأول هو دور"التمكين Enabling".

٢ -وضع استراتيجية متكاملة للإسكان بكل مستوياته وبكل جوانبه الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية .

٣ -توفير إسكان ملائم لمحدودي الدخل وذلك لأن هذا الإسكان يمثل مسئولية اجتماعية كبيرة لا يمكن للدولة أن تتخلى عنها ، مع ترشيد الدعم وتوجيهه لمستحقيه .

٤ -ربط قطاع الإسكان بالقطاعات الأخرى ، خصوصاً قطاع البنوك والمؤسسات التمويلية، وفتح القنوات فيما بينها . وتمكين الشرائح الاجتماعية المختلفة من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار وإقراض .

٥ -الحفاظ على حرية التعامل في سوق الإسكان ، والعمل على أن يكون الإسكان عاملاً إيجابياً في التنمية الاقتصادية ، ولا يكون استنفاذاً للاقتصاد Drain وعبئاً عليه ، والنظر إليه على أنه قطاع اقتصادي إنتاجي يسهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمال وزيادة الاستثمار، سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الاستثمار في قطاع الصناعات المغذية للإسكان . وكذلك العمل على تطوير الشركات المنتجة للإسكان ، سواء أكانت شركات عقارية أو صناعية ، بهدف تقديم مستوى أعلى من التنفيذ بتكلفة أقل، ووضع الضوابط لمنع الاحتكار ، واستحداث نظام ضبط الجودة للارتقاء فنيا بمنتجاتها.

المراجـــع

١ - رئاسة مجلس الوزراء - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار - وصف مصر بالمعلومات - الكتاب السنوي - أغسطس ١٩٩٧.

٢ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - التعـداد العـام للسـكان والإسكان والمنشآت ١٩٨٦ .

٣ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .
التعداد العام للسكان والإسكان والمنشــآت ١٩٩٦ - النتــائج النهائيــة ١٩٩٩ .

٤ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء
الكتاب الإحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢ - ١٩٨٨ .

٥ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء
الكتاب الإحصائي السنوي ١٩٩٢ - ١٩٩٨ يونيه ١٩٩٩ .

٦ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء
التعدادات العامة - ١٩٦٦ ، ١٩٧٦ ، ١٩٨٦ ، ١٩٩٦ .

٧ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
التقرير الوطني المقدم لمؤتمر الأمم المتحدة الثاني للمستوطنات البشرية باسطنبول - ١٩٩٦ .

٨ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – الهيئة العامة للتخطيط العمراني . خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧ .

٩ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
تقرير مبارك والعمران – عام ٢٠٠٠ .

١٠- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
بيانات الإسكان – عام ٢٠٠٠ .

١١- الهيئة العامة لتعاونيات الإسكان
بيانات بمنجزات الهيئة – ١٩٩٩.

١٢- بنك التعمير والإسكان
التقرير السنوي – عام ٢٠٠٠.

١٣- البنك العقاري المصري العربي
التقرير السنوي – عام ٢٠٠٠ .

١٤- وزارة التخطيط
مشروع الخطة الخمسية ٧٨-١٩٨٢
الاستراتيجية العامة للإسكان والمرافق والتشييد ومواد البناء – المجلد الخامس – القاهرة ١٩٧٧ .

١٥- معهد التخطيط القومي
مستقبل التنمية في مصر عام ٢٠٠٠ – القاهرة ١٩٧٨ .

١٦- معهد التخطيط القومي
حوار حول مصر في مواجهة القرن الحادي والعشرين - ١٩٨٠ .

١٧- معهد التخطيط القومي
تقرير التنمية البشرية - ١٩٩٦ .

١٨- المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية
المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢ - ١٩٨٠ .

١٩- المجالس القومية المتخصصة - المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية - سياسة إسكان محدودي الدخل - عام ١٩٩٥ .

٢٠- المجالس القومية المتخصصة - المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية - تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر - عام ١٩٩٧ .

٢١- المجالس القومية المتخصصة - المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية .
رؤية عصرية للتخطيط القومي والإقليمي والتقسيم الإداري في مصر - عام ٢٠٠٠ .

٢٢- المجالس القومية المتخصصة - المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية - سياسة الإسكان في منظومة متكاملة مع التمويل العقاري- ٢٠٠١ .

٢٣- المجالس القومية المتخصصة - المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية - اختلال البيئة العمرانية للمدينة المصرية - عام ١٩٨٩ .

٢٤- تقرير مركز ابن خلدون للدراسات الانمائية (غير منشور) – عام ١٩٩٢ .

25- Housing Enabling Market to Work with Technical Supplements, A World Bank policy paper - 1994

26- Rent Regulation Reform Study for the Arab Republic of Egypt -World Bank Study – 1995

٢٧- دكتور اسماعيل صبري عبد الله – قضايا أساسية في السياسة والإسكان منتدى العالم الثالث – مكتب الشرق الأوسط – ١٩٩٤ .

٢٨- دكتورة كريمة كريم – الفقر وتوزيع الدخل في مصر – منتدى العالم الثالث ١٩٩٤ .

٢٩- دكتورة نادية علي سالم النمر – دراسة مقدمة إلى لجنة استراتيجيات الإسكان بوزارة الإسكان (غير منشورة) – عام ١٩٩٥ .

٣٠- دكتورة نادية على سالم النمر – محاضرات في التحليل الاقتصادي الكلي – عام ١٩٩٥ .

٣١- ممدوح والي – سكان العشش والعشوائيات – نقابة المهندسين – عام ١٩٩٣ .

٣٢- محاسب حامد شافعي – مواد البناء – الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء – عام ٢٠٠٠ .

٣٣- دكتور ميلاد حنا – الإسكان والمصيدة ١٩٨٩ .

٣٤- دكتور أبو زيد راجح – الإسكان في إقليم القاهرة الكبرى – محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة والعاشر من رمضان – تقرير مقدم لوزارة التخطيط (غير منشور) – عام ١٩٩٨ .

٣٥- مشروع مصر ٢٠٢٠ – دراسة السكان – عام ٢٠٠٠ .

٣٦- أ.د. مجدي ربيع – رصد وتحليل الوضع الراهن للمعمور المصري – العمارة والعمران فى القرن ٢١ – لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة– ٢٠٠٠ .

٣٧- محمد سمير مصطفى – عزة سليمان – الآثار الاقتصادية والاجتماعية لهجرة العاملين المصريين الى الخارج – مؤتمر الاستراتيجية القومية لمتطلبات الهجرة الخارجية وآثرها على التخطيط للتنمية فى المنطقة العربية .

٣٨- المهندس عبد الحميد الطودي – استراتيجية استصلاح الأراضي فى مصر – ١٩٩٤ (بحث غير منشور) .

٣٩- أ.د. مصطفى الديناري – التخطيط العمراني للقرية المصرية (مجالات الارتقاء) – مجلة جمعية المهندسين المصرية – العدد الرابع ١٩٩٨ .

٤٠- أ.د. مصطفى الديناري – الإمكانية الاستيعابية للقرية المصرية – مجلة جمعية المهندسين المصرية – العدد الثاني ١٩٩٠ .

٤١- دكتور عبد الحميد عبد الواحد – تطور الهياكل العمرانية القائمة وخلق مراكز تنمية على الأراضي الهامشية بالوادي – جمعية التخطيط ١٩٩٠.

٤٢- دكتورة نوال المسيري – رسالة دكتوراه مقدمة لجامعة أنديانا بأمريكا "العلاقات بين الجنسين في حارة بالقاهرة" – ١٩٧٥ .

الجزء السادس
المرافق العامة (شرايين العمران)

إعـــداد

دكتور / أبو زيد راجح

دكتور / أحمد فضل عشري

العمــــران

الجزء السادس – المرافق العامة (شرايين العمران)

الموضوع	الصفحة

المرافق العامة
شرايين العمران

مقدمة :

قد يبدو من الظاهر أن العمران يتمثل أساساً في مستقرات بشرية ريفية أو حضرية ، صحراوية أو ساحلية ، ولكن هذه المستقرات البشرية المتناثرة بأحجامها وأنواعها المختلفة لا يمكنها أن تعمل وتؤدي وظائفها – بل لا يمكنها أن تحيا وتنمو – ما لم تربطها شبكة من المرافق تسمح بالحراك البشري وانتقال المواد الخام والمنتجات والمحاصيل فيما بين هذه المستقرات . كما يلزم أن تغطيها شبكة من المياه والصرف الصحي اللازمين للحياة الحضرية للإنسان .

ومثل هذه المرافق تمثل ضرورة حيوية في جسم العمران ، شأنها في ذلك شأن الشرايين في جسم الإنسان . وتتمثل هذه المرافق في النقل بأنواعه المختلفة كالنقل البري والبحري والنهري والجوي، ومحطات تنقية مياه الشرب الإقليمية والمحلية ، والشبكات اللازمة لنقلها إلى مواقع استخدامها ، وشبكات الصرف الصحي ومحطات معالجتها ، ومحطات توليد الطاقة ومدها إلى الأحياء السكنية ومراكز الخدمات والإنتاج ، وكذلك خدمات الاتصالات المتعددة والتي أتت بها التقنيات الحديثة المتطورة .

ولذلك فإنه عند إعداد المخططات لإنشاء مدن أو قرى جديدة ، وكذلك عند إعادة تخطيط المدن والقرى القائمة ، تأتي المرافق كعنصر أساسي وحاكم في هذه المخططات ، بل ويأتي تنفيذ هذه المرافق سابقا لكافة المنشآت الأخرى السكنية والخدمية والإدارية وغيرها. ونظراً للأهمية البالغة للمرافق في منظومة العمران فقد خصص هذا الجزء من الدراسة لعرض عناصرها بصورة موجزة.

أولاً : النقـــل

الفصل الأول – طرق ووسائل النقل

لم يعرف عن الإنسان خلال تاريخه كله التوقف عن الحركة والانتقـال ، ففي مرحلة ما قبل الاستقرار كان الإنسان دائم التنقل داخل الغابات والأحـراش بحثاً عن قوته ومشربه ، كما كان البدو الرحّل في الصـحراء دائمـي التنقـل والحركة وراء العشب والكلأ ومصادر المياه من آبار وعيون .

وفي مرحلة الاستقرار الزراعي في الوديان وعلى ضفاف الأنهار ، لم يكن من الممكن أن تقوم الحضارة وتنشأ المؤسسات المدنية والدينية والأمنية بـدون وجود شبكة من المواصلات البرية والنهرية ، تربط المنظومة العمرانية بكـل مستوياتها من القرية إلى المدينة إلى الإقليم إلى الدولة فـي وحـدة اجتماعيـة واقتصادية شاملة .

وقد استخدم الإنسان الدواب في التنقل بين القرى والمدن على طرق ترابية، كما أمكنه صنع المراكب والتي تسير في الاتجاهين بطول النهر ، إما بقوة دفع تيار المياه أو باستخدام الشراع ودفع الرياح للسير في الاتجـاه المضـاد. وقـد استخدم المصري القديم نهر النيل وفروعه كوسيلة النقل الرئيسية ، والتي ربطت أجزاء البلاد وأقاليمها في وحدة جغرافية وإدارية واحدة .

وقد ابتكر الإنسان العجلة في بدايات نموه الحضاري ، والتي تعتبر بحـق مـن أعظم الاختراعات البشرية وأشدها أثراً. وأحدثت ثورة كبيرة في مجال النقل ،

فصنع الإنسان المركبات التي مكنته بجهد أقل ودفع يسير إلى نقل الأحمال الثقيلة من مكان إلى آخر .

مما سبق يتضح أنه خلال المرحلة الزراعية الأولى ، كانت وسائل النقل الثابتة هي الدروب والمدقات والطرق الترابية والمجاري المائية كالأنهار وفروعها ، أما وسائل النقل المتحركة فكانت الدواب كالجمال ، والعربات ذات العجلات التي تجرها الدواب كالخيول ، والسفن النهرية والبحرية .

وخلال المرحلة الصناعية ازداد مجال النقل حتى شمل العالم بأسره ، وذلك لنقل المواد الخام من مناطق توافرها في بعض الدول إلى مراكز تصنيعها في دول أخرى ، وكذلك نقل المنتجات الصناعية والزراعية إلى أسواق توزيعها المحلية والدولية . كما ازداد حجم الانتقال البشري من مكان إلى آخر .

وقد واكب الثورة الصناعية ثورة في وسائل النقل بعد اختراع المحرك البخاري ، كما تم اختراع وسائل النقل الميكانيكي التي تعتمد على الاحتراق الداخلي مثل السيارات والطائرات والسفن التجارية والسكك الحديدية ، ثم اخترع النقل الكهربائي مثل الترام والمترو والقطارات الحديثة . ويمكن القول بأن النقل هو عصب الحياة الحديثة ، وأن التطور في وسائل النقل هو استجابة لمتطلبات التنمية في مراحلها المختلفة .

وتتنوع شبكات النقل الحديثة تنوعاً كبيراً ، وتشمل ما يلي :

- الطرق البرية .
- السكك الحديدية .
- النقل الكهربائي .
- النقل النهري .

- النقل الجوي .

ويشتمل النقل الحديث – شأنه شأن النقل القديم – على شقين أساسيين : شق ثابت وشق متحرك. ويُعنى بالشق الثابت : شبكات الطـرق البريـة المختلفـة الأنواع والأنماط ، وخطوط السكك الحديديـة بمحطاتهـا ، ومسـارات النقـل النهري، وخطوط الملاحة البحرية بما يلزمها من موانئ ، وخطوط النقل الجوي بما يلزمها من مطارات محلية ودولية . أما الشق المتحرك فيُعنى به : أسـاطيل الشاحنات البرية ، وعربات النقل ، وحافلات النقل الجماعي للركاب ، وعربات النقل الخاصة، وقطارات وعربات السكك الحديدية ، وسـفن النقـل النهـري ، وأسطول النقل البحري عبر البحار، وأسطول النقل الجوي .

وغني عن الذكر أن جميع هذه الشبكات يجب أن تتكامل فيما بينهـا فـي منظومة ، لتعمل جميعها كوحدة خدمية واحدة متناسقة الأداء . وأحياناً ما يقاس التقدم العمراني بمقدار ما تتمتع به الدولة من شبكات مواصلات قـادرة علـى استيعاب حركات النقل المتزايدة عاماً بعد عام ، مـع تـوفير وسـائل الأمـان والحماية واستخدام التقنية المتقدمة في هذا المجال . وفيما يلي وصف عام لكـل نوع من أنواع النقل السابق ذكرها .

(١) **الطرق البرية** :

يبلغ مجموع أطوال شبكة الطرق في مصر حوالي ٤٤ ألـف كيلـومتر ، وكان مجموع أطوال هذه الشبكة في بداية الثمانينات حوالي ١٥ ألف كيلومتر ، أي أنها زادت ما يقرب من ثلاث مرات خلال العشرين عاماً الماضية ، وتغطي شبكة الطرق بأنواعها المختلفة أغلب المسطح الجغرافي المصري، والذي يشمل الوادي والدلتا وإقليم سيناء وأجزاء كبيرة من الصحراء الشرقية والغربية .

ا - _العنصر الثابت في النقل البري:_

يتمثل العنصر الثابت في النقل البري في مجموعة الطرق التي تنقسم إلى الأنواع التالية :

أ- شبكة الطرق المفردة:

يشتمل الطريق المفرد على مسارين ، مسار في كل اتجاه من اتجاهي الحركة .

وتشمل هذه الشبكة ما يلي :

- مجموعة الطرق التي تربط ما بين المدن والقرى في الوادي والدلتا .
- مجموعة الطرق التي تربط الواحات في الصحراء الغربية بالوادي .
- مجموعة الطرق العرضية التي تربط ساحل البحر الأحمر بالوادي .
- مجموعة طرق سيناء.
- مجموعة طرق الساحل الشمالي والساحل الشرقي .

أنظر خريطة رقم (ا-ا) بالملحق رقم ٦ .

ب - شبكة الطرق المزدوجة:

يشتمل الطريق المزدوج على مسارين أو أكثر في كل اتجاه ، ويفصل الاتجاهين إما جزيرة أو حاجز خرساني .

وتشمل هذه الطرق الرئيسية السريعة ما يلي :

- طريقي القاهرة – الإسكندرية الصحراوي والزراعي .
- طريق القاهرة – الإسماعيلية – بورسعيد .
- طريق القاهرة – السويس .
- طريق القاهرة – الفيوم .
- طريق دمياط – المنصورة – طنطا – القاهرة .

- طريق الإسكندرية – السلوم .

وتتجه خطط الدولة حالياً إلى تحويل بعض الطرق المفردة إلى طرق رئيسية مزدوجة وهي :

- طريق الساحل الشمالي الممتد من السلوم إلى الإسكندرية إلى بور سعيد إلى رفح .
- طريق القاهرة – الفرافرة – الخارجة – أسيوط بالصحراء الغربية .
- ثلاث طرق عرضية بين ساحل البحر الأحمر والوادي مخترقة الصحراء الشرقية .
- طريقان رئيسيان يخترقان شبه جزيرة سيناء وهما الإسماعيلية – رفح ، والسويس – طابا .

ج – شبكة الطرق الحرة Freeways:

تمتاز الطرق الحرة بأنها منعزلة تماماً من الجانبين ومتعددة المسارات في كل اتجاه، وتلتقي بعضها مع بعض ومع غيرها من خلال تقاطعات حرة وعلى مناسيب مختلفة . ويتم تصميمها على أساس سرعات أعلى من المعدلات العادية بعوامل أمان عالية ، وتنشأ طرق خدمة على الجانبين لخدمة الأنشطة المختلفة الجانبية . وتمنع من استخدام هذه الطرق وسائل النقل البطيء ، وتخصص بكل اتجاه منها حارة للنقل الثقيل . ويتم مراقبة الطريق باستخدام الطائرات المروحية .

ولم يبدأ بعد في إنشاء مثل هذه الشبكة من الطرق الحرة ، ولكن من المخطط أن تغطي أقاليم مصر كما هو موضح بالخريطة رقم (1- 2) . بالملحق رقم ٦ وتبلغ التكلفة التقديرية لإنشاء هذه الشبكة ٢٢,٠٠ مليار جنيه على مدى العشرين عاماً القادمة .

مما سبق يتضح أن النمط التخطيطي لشبكة الطرق البرية يتمثل في الآتي :

- محاور عرضية تمتد من الشرق إلى الغرب تربط ساحل البحر الأحمر وسيناء بالوادي والدلتا وبالصحراء الغربية .
- شبكة كثيفة من الطرق المفردة تربط قرى ومدن مصر بالوادي والدلتا .
- شبكة من الطرق الرئيسية السريعة تمتد بشكل إشعاعي من القاهرة إلى أطراف الحيز المأهول وعلى الأخص بإقليم الدلتا . مما يؤكد هيمنة البؤرة القاهرية على كافة الحيز المعمور المصري .

أي أن النسق التخطيطي لشبكة الطرق يتطابق تماماً مع النسق العمراني لمصر – والسابق الإشارة إليه في الجزء الأول من هذه الدراسة – والذي يتمثل في التركز السكاني والعمراني للحيز المأهول الحالي على حساب الحيز غير المأهول ، وللمراكز الحضرية الكبرى على حساب بقية المراكز السكانية من ريف وحضر مصر .

٢ – العنصر المتحرك في النقل البري:

أ – الشاحنات:

تعتبر الشاحنات من أهم وأكثر وسائل النقل البري شيوعاً واستخداماً ، وتتولى نقل الحاويات بين الموانى البحرية والمطارات ومراكز التجمع داخل البلاد ، ولذا فإنها تسهم بدرجة كبيرة في حركة التجارة الداخلية والخارجية . ويستلزم النقل بالشاحنات إنشاء محطات للبضائع خارج المدن الكبرى حيث تنتهي عندها حركة النقل الثقيلة ، ويتم منها توزيع البضائع بوحدات نقل متوسطة أو صغيرة إلى مستخدميها .

ب – عربات النقل:

تمثل عربات النقل حلقة الوصل بين الشاحنات والسكك الحديدية من جانب والمستهلك من جانب آخر ، وتتميز بأنها أقل حمولة وأكثر مرونة . وهناك من البضائع ما يفضل نقله بواسطة هذه العربات ، مثل السلع الاستهلاكية والمنتجات الزراعية . وتعتبر عربات النقل بأنواعها المختلفة أكبر أسطول للنقل البري، وتقوم مع أسطول الشاحنات – السابق الإشارة إليه – بنقل ٣٩% من حركة نقل البضائع ، في حين تقوم السكك الحديدية والنقل النهري بنقل ما يوازي ٧% فقط من هذا الحجم .

ج – حافلات النقل الجماعي للركاب:

تشتمل حافلات النقل الجماعي للركاب على ما يلي :

- حافلات لنقل الركاب بين المحافظات المختلفة .
- حافلات لنقل الركاب بين مدن المحافظة الواحدة .
- حافلات لنقل الركاب بين أحياء المدينة أو بينها وبين القرى المحيطة بها .

ويقدر عدد الرحلات اليومية للحافلات بجمهورية مصر بحوالي ٨٥٠٠٠٠ رحلة . ويبلغ حجم النقل الكلي حوالي ٥١ مليون راكب يومياً.

د – العربات الخاصة:

تقوم العربات الخاصة بدور أساسي وهام في حركة النقل، فحجم النقل بواسطة العربات الخاصة في المدن الكبرى قد يساوي أو يقل قليلاً عن حجم النقل بالوسائل الجماعية . ففي القاهرة مثلا تبلغ العربات الخاصة أكثر من مليون سيارة ، علاوة على السيارات الوافدة إليها . وهذا الكم الكبير من السيارات يقوم بعمل من رحلة إلى رحلتين يوميا ، وبالتالي يقوم بنقل مليونين إلى ثلاثة ملايين راكب يومياً . وتمثل العربات الخاصة

في المدن –وعلى الأخص في المدن الكبرى – مشكلة عمرانية كبيرة ، وهي عدم توفر أماكن انتظار وجراجات كافية لهذا العدد الكبير من العربات ، فاستخدمت الشوارع كأماكن انتظار وانخفضت بذلك المساحة المتاحة للحركة المرورية إلى ما يوازي نصف مساحة بحر الشارع ، مما تسبب في اختناقات مرورية كبيرة تعاني منها المدن المصرية معاناة شديدة.

(٢) السكك الحديدية :

تأتي السكك الحديدية في مقدمة الوسائل الميكانيكية للنقل ، وتقوم بدور كبير في منظومة النقل سواء للأفراد أو للبضائع . وتمتاز السكك الحديدية برخص أسعارها بالنسبة للوسائل الأخرى ، كما أنها من أكثر الوسائل أماناً وأقل تلويثاً.

وتعتبر سكك حديد مصر من أقدم شبكات السكك الحديدية في العالم ، فقد تم إنشاء أول خط سكة حديد في مصر بين القباري والقاهرة بطول ٢٠٩ كيلومتر عام ١٨٥٦ أي منذ حوالي ١٥٠ عاماً، ثم أنشئ الخط الثاني من القاهرة إلى السويس بطول ١٤٤ كيلومتر عام ١٨٥٨ . ثم توسعت الشبكة بعد ذلك وتم استقدام قاطرات متطورة في عهد الخديو إسماعيل . وامتدت الشبكة تدريجياً على المحاور العمرانية الرئيسية ثم المحاور الفرعية حتى أصبحت تغطي الآن أغلب مدن مصر .

ويبلغ طول الخطوط المفردة ٣٥٠٠ كيلومتر ، وطول الخطوط المزدوجة ١٤٠٠ كيلومتر ، بإجمالي قدره ٤٩٠٠ كيلومتر ، كما يبلغ طول الخطوط بالوادي والدلتا ٢٩٢٠ كيلومتر ، بينما يبلغ طول الخطوط الصحراوية ١٩٨٠ كيلومتر .

وتقوم السكك الحديدية بنقل حوالي ٢,٣ مليون راكب يومياً. ويبلغ إجمالي عدد قطارات الركاب ١٣١٥ ، كما يبلغ إجمالي مسيرة هذه القطارات حوالي ١٣٥ ألف كيلومتر يومياً .

أما أسطول عربات نقل البضائع فيبلغ ١٢ ألف عربة ، وحجم المشحونات يقدر بحوالي ١١ مليون طن سنوياً. وتشارك السكك الحديدية حالياً بنسبة ٥% فقط من إجمالي مشحونات نقل البضائع ، وهي نسبة أقل كثيراً من مثيلتها في أوربا وأمريكا والتي تبلغ ٢٥% . وتحاول السكك الحديدية رفع نسبة نقل البضائع إلى المعدل العالمي ، وذلك بإنشاء ما يعرف بالمواني الجافة داخل البلاد لنقل الحاويات إليها ، ثم يجري تسليمها إلى أصحابها بعد إتمام الإجراءات الجمركية عليها .

وقد وضعت الهيئة القومية للسكك الحديد مؤخراً خطة شاملة لتطوير هذا المرفق ، تشتمل على تطوير الخطوط الحالية وتطوير العربات ، كما تشتمل على التحول من الجر بالديزل الميكانيكي إلى نظام الجر الكهربائي أنظر خريطة رقم (١-٣) بالملحق رقم (٦) . ويستلزم ذلك إنشاء شبكة هوائية فوق الخطوط الحديدية تمد القاطرات بالطاقة اللازمة للجر. ويمتاز الجر الكهربائي بما يلي :

- إمكانية تحقيق سرعات عالية في السير وبالتالي انخفاض الزمن الكلي للرحلة .
- توفير في استهلاك الطاقة يعادل ٣٠% تقريباً.
- أمان أكثر لحركة القاطرات .
- لا ينتج عن هذا النظام ملوثات للبيئة .

كما تتجه النية في الوقت الحالي إلى ربط شمال الدلتا بجنوب الوادي بقطارات فائقة السرعة (٣٠٠ كم/ساعة) ، ومن المخطط أن يتم إنشاء هذا

الخط السريع بنظام BOT ليربط الإسكندرية بالقاهرة عبر الصحراء الغربية ، ثم يمتد جنوباً مخترقاً الصحراء الغربية ، إلى أسيوط وسوهاج وقنا وأسوان ، على أن يمتد مستقبلاً إلى قلب إفريقيا . ومن المقدر أن تصل تكلفة هذا المشروع إلى ١٠ مليارات جنيه . أنظر بالملحق رقم (٦) خريطة رقم (١- ٤) .

(٣) النقل الكهربائي:

ظهر في الآونة الأخيرة اتجاه عام نحو التركيز على استخدام أساليب الجر الكهربائي داخل المراكز الحضرية الكبرى وضواحيها ، كوسيلة رئيسية وهامة للتغلب على العديد من المشاكل في النقل والمرور ، بجانب أنها أفضل الوسائل بالنسبة لقضايا البيئة . وإذا كان نظام الجر الكهربائي لقاطرات السكك الحديدية له ميزاته السابق التنويه عنها فإن النقل الكهربائي داخل المدن له ميزاته أيضاً ، و يمكن إيجازها فيما يلي :

- القدرة على نقل أحجام كبيرة من البشر في وقت قصير نسبياً.
- السرعة الفائقة أثناء النقل .
- انخفاض تكلفة التشغيل نسبياً.
- إمكانية تزويده بتكنولوجيا متقدمة في التشغيل والتحكم .
- عدم التقيد في المسارات بشبكة الطرق السطحية .
- عدم إنتاج أية ملوثات بنظام النقل الكهربائي . وتجدر الإشارة إلى أن السيارات بالقاهرة تستهلك حوالي ١٣ مليون طن من الوقود سنوياً ، مما يؤدي إلى حجم كبير من العوادم والتلوث الهوائي .

ويشمل النقل الكهربائي ما يلي :

- قطارات المترو داخل المدينة .
- قطارات المترو الإقليمية التي تربط المدينة الأم بالمدن التوابع حولها .

- مركبات الترام .

وتتكون الشبكة الرئيسية لمترو أنفاق القاهرة من ثلاثة خطوط . الخط الأول من شبرا الخيمة إلى حلوان بطول ٤٤ كيلومتر بطاقة تصميمية ٢ مليون راكب / يوم وقد تم تنفيذه عام ١٩٨٩ . والخط الثاني يمتد من شبرا الخيمة إلى المنيب بطول ١٩ كيلومتر بطاقة تصميمية ١,٧٦ مليون راكب / يوم ، وتم تنفيذ أغلبه على مراحل واستكمل الى ضواحي الجيزة في عام ١٩٩٩. أما الخط الثالث من مطار القاهرة إلى إمبابة بطول ٢٩ كيلومتر فيجري العمل حالياً لتنفيذه . وتبلغ طاقة النقل لهذا الخط حوالي ١,٦٥ مليون راكب يوم.

وتشير الدراسة العامة للنقل بالقاهرة الكبرى إلى ضرورة التوسع في شبكة الأنفاق ، وذلك بإنشاء ثلاثة خطوط أخرى ليصل مجموع خطوط الشبكة إلى ٦ خطوط . والخطوط الثلاثة الجديدة المقترحة هي الخط الرابع : مدينة نصر – الهرم ماراً بالسيدة زينب بطول ٢٤ كيلومتر، والخط الخامس : مدينة نصر – شبرا ماراً بمصر الجديدة بطول ٢٠ كيلومتر ، والخط السادس : شرق شبرا الخيمة – المعادي ماراً بالقاهرة الإسلامية بطول ١٩ كيلومتر.

ويبلغ إجمالي أطوال الخطوط المطلوب تنفيذها في إقليم القاهرة الكبرى ٩٢ كيلومتر، بتكلفة تقديرية حوالي ٣١ مليار جنيه. وباستكمال تنفيذ خطوط هذه الشبكة حول عام ٢٠٢٢ فمن المنتظر أن يصل حجم النقل عليها حوالي ١٢ مليون راكب / يوم . كما تجري حالياً دراسة إمكانية ربط مدينة القاهرة بالمدن الجديدة حولها بشبكة مترو إقليمية ، وسوف تساعد هذه الشبكة على تعمير هذه المدن وتحقيق الأحجام السكانية المستهدفة بها .

وقد تمت دراسة خط مترو إقليمي لمدينة الإسكندرية يمتد من أبو قير في الشرق إلى الكيلو ٢١ طريق الإسكندرية – مطروح في الغرب ، بطول ٤٥ كيلومتر ، ماراً بمناطق سيدي بشر – سيدي جابر – محطة مصر – المكس– الدخيلة – العجمي . وتم إعداد التخطيط الكامل للخط ، وكذلك المستندات الهندسية اللازمة لتنفيذ المرحلة الأولى منه من أبو قير إلى محطة مصر .

(٤) النقل النهري :

يعتبر النقل النهري من أهم وسائل النقل ، ويمتاز بأنه وسيلة طبيعية لا تحتاج إلى تكاليف إنشاء بنية أساسية كبيرة ، كما أنها من أكثر وسائل النقل أماناً، وتصلح لنقل الركاب والبضائع بأنواعها المختلفة . ورغم هذه المزايا فإن حجم النقل النهري لا يتجاوز ١% من الحجم الكلي للنقل . ويمكن مد شبكة النقل النهري إلى المدن الرئيسية بمصر باستغلال النيل وفروعه والرياحات والترع الكبرى كالنوبارية والإسماعيلية والإبراهيمية .

وتشمل شبكة الطرق الملاحية في مصر حالياً ما يلي :

– حلفا – السد العالي – أسوان	٣٥٠ كيلومتر
– أسوان – القاهرة	٩٦٠ كيلومتر
– القاهرة – الإسكندرية (النوبارية)	٢٣٠ كيلومتر
– القاهرة – الإسكندرية (المحمودية)	٣٠٠ كيلومتر
– فرع رشيد	٢٠٠ كيلومتر
– فرع دمياط	٢٢٠ كيلومتر
– الرياح التوفيقي	١٠٠ كيلومتر
– الرياح المنوفي	١٠٠ كيلومتر

- ترعة الإسماعيلية ١٢٠ كيلومتر
- ترعة المنزلة ٦٠ كيلومتر

وبيان الوحدات النهرية العاملة كالآتي :

- بواخر سياحية ٢٠٠
- وحدات نقل ركاب ٢١٦١
- وحدات نقل بضائع ١٧٣٦
- قاطرات وجرارات ٢٠٠

ومن المشروعات المقترحة لزيادة كفاءة النقل النهري ما يلي :

- تطوير مجرى فرع دمياط وذلك لربط ميناء دمياط الجديدة بعواصم المحافظات الواقعة على المجرى الملاحي وحتى أسوان .
- تطوير مجرى ترعة الإسماعيلية حتى يمكن لهذا المجرى الاتصال بميناءي السويس والتمساح ، ليصبح النقل النهري أحد الوسائل للنقليات التي تستورد أو تصدر عن طريقهما .
- تطوير الخط الملاحي الإسكندرية – القاهرة عن طريق ترعة النوبارية والرياح البحيري .
- تطوير المجرى الملاحي بين القاهرة وأسوان وذلك عن طريق مسح هيدروجرافي شامل لتحديد الاختناقات التي تعوق الملاحة ، ووضع الخطط الملائمة لتطهيرات المجرى .
- تطوير وتحديث أسطول النقل النهري .
- تطوير المواني النهرية ومعدات الشحن والتفريغ وإنشاء الصوامع وساحات التخزين .

وتجدر الإشارة إلى الأهمية البالغة للنقل النهري في ازدهار السياحة ، خاصة بين أسوان والأقصر، إذ يمكن للسائح مشاهدة آثار مصر في هذه المنطقة مع استمتاعه بالبيئة الطبيعية والمناخية المتميزة بها .

(٥) **النقل الجوي** :

عاش الإنسان لدهور طويلة يستخدم الطرق البرية والنهرية والبحرية للتنقل من مكان لآخر، وكان دائم السعي إلى الانتقال إلى مسافات أبعد بسرعة أعلى وفي زمن أقل . وفي القرن العشرين أمكن للإنسان أن يقفز قفزة هائلة في مجال النقل باكتشافه للنقل الجوي ، وفي منتصف القرن تمكن من تطوير طريقة الدفع إلى الأمام في الطائرات باستخدام توربين الجيت بدلاً من المراوح ، وبذلك أمكنه الانتقال بسرعات عالية قاربت – بل تجاوزت – سرعة الصوت ، كما أمكنه نقل مجموعات أضخم من البشر وكميات كبيرة من البضائع إلى مسافات بعيدة في ساعات معدودة .

ومع هذه الطفرة في وسائل الانتقال تغير إلى حد كبير إدراك الإنسان بالبعد المكاني والزمني ، وأصبح من الممكن التغلب على العديد من الصعوبات الجغرافية البرية والبحرية ، والتي كانت تحده في الماضي ، وفتحت أمامه آفاق واسعة في كافة مجالات الحياة .

ويتمثل العنصر المتحرك في النقل الجوي في أسطول الطائرات بأنواعها وأحجامها المختلفة، أما العنصر الثابت فيتمثل في المطارات الدولية منها والمحلية ، وفي المساعدات الملاحية والضوئية، وفي التغطية الرادارية .

وكانت مصر من أوائل الدول التي استخدمت النقل الجوي ، فأنشأت في ثلاثينات القرن العشرين شركة مصر للطيران التي ما زالت تعمل حتى الآن

تحت اسم مؤسسة مصر للطيران ، بعد أن أخذت بصفة مستمرة بأسباب التحديث والتطوير. كما أقامت مصر العديد من المطارات لمواجهة الزيادة المستمرة في حركة الطيران لنقل الركاب والبضائع .

وقد بلغ إجمالي حركة ركاب مطارات مصر ١٦,٦ مليون راكب في عام ١٩٩٩ ، وبلغت حركة الطائرات ١٩٥ ألف طائرة ، وإجمالي حركة البضائع ٨٨ ألف طن في ذات العام .

ويبلغ عدد المطارات في مصر ١٦ مطاراً منها المطارات الدولية الآتية : القاهرة – الإسكندرية – برج العرب – الأقصر – أسوان – أبو سنبل – أسيوط – شرم الشيخ – سانت كاترين – الغردقة .
ويجري حالياً تنمية وتطوير بعض المطارات المحلية لكي تستقبل الخطوط الدولية وهي مطارات: طابا – الطور – العريش – سيوة – الداخلة – الخارجة.

كما يجري إنشاء مطارات جديدة لخدمة المناطق السياحية ومناطق الاستثمار الصناعي والزراعي الجديدة وهي مطارات : رأس بناس – أبو رماد – العين السخنة – مرسى علم – العلمين – الفرافرة – الواحات البحرية – رأس سدر – شرق العوينات – سوهاج .

ومن الواضح أن شبكة النقل الجوي تغطي المراكز الحضرية الرئيسية بالوادي والدلتا والمراكز السياحية في سيناء والساحل الشرقي ، وقد بدأت تمتد خدماتها في الآونة الأخيرة إلى مناطق الاستثمار والاستصلاح الجديدة في الصحراء الغربية ومناطق الجنوب . ومن أبرز ميزات النقل الجوي أنه يساعد على تنمية الأماكن النائية ، والتي يصعب فيها الاعتماد على الطرق البرية .

ولذا فقد يكون من الملائم في مجال التنمية العمرانية إنشاء شركات طيران خاصة لخدمات التنمية في هذه المناطق البعيدة .

الخلاصة :

مما سبق يتضح أن وسائل النقل تمثل في حقيقة الأمر الشرايين الحيوية التي تربط أعضاء الجسم العمراني بعضها مع بعض ، وتنتقل من خلالها الأنشطة الحيوية من عضو لآخر. كما يتضح أيضاً أن شرايين الحركة هذه وإن كانت لازمة لاستمرارية الحياة اليومية للعمران الحالي فإنها أيضاً – وبنفس الدرجة – لازمة لنمو هذا العمران وامتداده في محاور تنموية جديدة .

وتبين من العرض السابق أن هناك ثلاث وسائل نقل رئيسية وهي النقل المائي والنقل البري والنقل الجوي . وقد ربط النقل المائي المدن والقرى الواقعة على ضفاف الأنهار وفروعها . كما ساعد النقل البري على إنشاء مستقرات بعيدة عن شواطئ الأنهار ، ولكن داخل نطاق السهول والوديان . أما النقل الجوي فقد سمح بإقامة مستقرات في أماكن نائية وأعطت حركة العمران بعداً ديناميكياً جديداً ، وجعلت الإنسان أكثر قدرة على الاستيطان في مناطق جغرافية ذات طبيعة إيكولوجية متباينة . أي أنه مع تعدد وتطور وسائل النقل اتسع العمران من شواطئ الأنهار ، إلى السهول والوديان ، إلى الصحراوات الواسعة المحيطة بهذه الوديان .

ثانيا : مياه الشرب والصرف الصحي

منذ بداية الاستقرار البشري لم يقم مستقر واحد إلا حول بئر ماء أو بجوار نهر جارٍ . فالماء بالنسبة للعمران هو "سائل الحياة" ، فإن وجد الماء وجد العمران وإن جف الماء اختفى العمران . ويستخدم الماء في سقي الإنسان والحيوان والنبات بل وفي كافة الأغراض المعيشية الأخرى .

وكان الماء ينقل من موارده إلى حيث يأوي الإنسان بوسائل عدة اختلفت باختلاف المكان والزمان، أما في المستقر البشري المصري فقد كانت الوسيلة الغالبة هي الأواني الفخارية بأحجامها وأشكالها المختلفة . فقد استخدمت هذه الأواني في نقل الماء وتخزينه للاستعمال اليومي، بل وفي تبريده وتنقيته أيضاً. فاكتشاف صنع الفخار من طين مصر لا يقل أهمية عن اكتشاف الآلات الزراعية التي برع فيها المصريون منذ فجر تاريخهم .

وفي العصور الحديثة ومع التقدم التكنولوجي في كافة مناحي الحياة ، ومع التطور الكبير في مجال الكهروميكانيكا التي فتحت للإنسان آفاقاً واسعة ، ومنحته إمكانات كبيرة للارتقاء بأسلوب حياته ، فقد أصبح مد المياه من مصادره إلى حيث يستخدم في المساكن والمنشآت العامة يتبع نظماً هندسية علمية متقدمة وبالغة التخصص ، وتشمل مرحلتين أساسيتين : الأولى تنقية الماء من الشوائب وتطهيره من الملوثات حتى يصبح نقياً وصحياً وصالحاً للاستعمال. والثانية هي ضخ المياه في شبكة من مواسير ذات أقطار مختلفة تغطي شبكة الطرق وتصل إلى كافة المباني، ثم ترفع هذه المياه بواسطة طلمبات الرفع لتغذية الأدوار العليا من هذه المباني مهما علت ارتفاعاتها .

ومع وجود تغذية بالمياه النقية ، يلزم بالضرورة صرف المخلفات الناتجة عن استخدام هذه المياه. فالتغذية والصرف هما في حقيقة الأمر قسمان متكاملان لخدمة واحدة ، لا غنى لأحدهما عن الآخر. وتصرف مياه الصرف الصحي في شبكة مواسير خاصة بها – وتغطي شبكة الطرق أيضاً – ولكن تسير فيها في اتجاه عكسي لمياه التغذية إلى حيث تتجمع في محطات معالجة ، تهدف إلى إزالة مضار هذه المياه قبل التخلص منها أو إعادة استعمالها . فهي في هذا الشأن – مثل خدمة المياه النقية – تتكون من عنصرين أساسيين هما شبكة من مواسير الصرف تسير بالميل الطبيعي ومحطة معالجة . وبينما تقع محطات التنقية بجوار مآخذ المياه على شواطئ الأنهار ، فإن محطات المعالجة تكون عادة خارج الكتلة البنائية للمدينة أو القرية بمسافة كبيرة .

وغني عن الذكر أن خدمة المياه النقية والصرف الصحي ضرورة لا غنى عنها للمحافظة على الصحة العامة من ناحية ، والمحافظة على البيئة العمرانية من ناحية أخرى . ويتضح ذلك من تدهور البيئة وانخفاض المستوى الصحي في المناطق المحرومة من هذه الخدمة الحيوية الهامة .

ورغم ضخامة تكلفة توفير هذه الخدمة بمرافقها في الإنشاء والتشغيل والصيانة ، إلا أنها أصبحت ضرورة من ضرورات الحياة المدنية والتي لا غنى عنها . وصار من المهام الأساسية للدولة توفير هذه الخدمة لكافة شرائح المجتمع بأسعار تتناسب مع دخولها ، وعلى الأخص الشرائح ذات الدخول المحدودة والتي لا تستطيع دفع تكلفة مد وتشغيل المرافق إلى أحيائها . ومد المرافق أصبح يتساوى في الأهمية مع توفير الغذاء والدواء والسكن .

وتشمل هذه الدراسة ثلاثة مجالات رئيسية : المجال الأول هو تحديد مصادر وخواص مياه الشرب، وكذلك التقنيات المختلفة المستخدمة في تنقية هذه

المياه وتخليصها من الشوائب والملوثات ، وأيضاً تحديد أنواع ومكونات ميـــاه الصرف وتقنيات معالجتها .أما المجال الثاني فهو رصد مدى تغطية هذه الخدمة لمحافظات مصر بحضرها وريفها والمشاكل المصاحبة لهذه التغطية . ويشتمل المجال الثالث على الخطط المستقبلية لتغطية كافة مدن وقـــرى مصـــر بميـــاه الشرب وبالصرف الصحي ، وكذلك يشتمل على عرض عام للأجهزة الإداريـــة المنوط بها إنشاء وتشغيل ومد هذه المرافق ، وكيفية تطوير هذه الأجهزة لتقـــوم بدورها بكفاءة عالية .

الفصل الثاني
مصادر وخصائص مياه الشرب ومصادر ومكونات الصرف الصحي

(١) مياه الشرب :

تعتبر المياه العنصر الأساسي لقيام الحياة الحضرية والحياة الريفية ، كما تعتبر مشروعات الإمداد بالمياه الصالحة للشرب من أهم المشروعات التي تنمو بها المجتمعات القائمة أو الجديدة ، ومما لا شك فيه أن ازدياد معدلات استهلاك مياه الشرب يعتمد أساساً على تطور المجتمعات ويعطي مؤشراً لمدى تحضر هذه المجتمعات ، ويقاس مدى تحضر الدول بمعدلات الاستهلاك للمياه نتيجة الأنشطة المعيشية والصناعية لهذه الدول .

ا - مصادر مياه الشرب:

تتلخص الدورة الهيدرولوجية للمياه في أن المياه المعرضة لحرارة الشمس يتبخر جزء منها وتعود للأرض على هيئة أمطار ، هذه الأمطار يتبخر جزء منها ويتسرب جزء منها خلال طبقات التربة فيكون المياه الجوفية . أما الجزء الأكبر فينحدر على سطح الأرض ويتجمع في المجاري المائية ومناطق تخزينية للمياه فيكون المياه السطحية. ويصرف الفائض في البحار والمحيطات ثم تكرر الدورة الهيدرولوجية للمياه .

ويمكن تقسيم مصادر مياه الشرب لتغذية المدن والقرى والتجمعات السكانية إلى ما يلي :

أ - مياه الأمطار .

ب – المياه السطحية .

ج – المياه الجوفية .

د – المياه المالحة .

أ – مياه الأمطار:

تعتبر مياه الأمطار في مصر قليلة وتتراوح معدلات سقوط الأمطار ما بين ٢–٢٩ مم/السنة، لذا فإنه من الصعب الاعتماد عليها لصعوبة تجميعها وتخزينها للاستخدام في مياه الشرب ويقتصر استخدامها أساساً لغرض الري للزراعات الموسمية في بعض المناطق .

ب – المياه السطحية:

يعتبر نهر النيل بفروعه هو المصدر الرئيسي لمياه الشرب بمصر. وفي حالة خلو مياه النيل من مياه الصرف الصحي أو الصرف الزراعي أو صرف مخلفات المصانع فإنه يمكن بسهولة استخدام الوسائل التقليدية العادية للتنقية لإزالة المواد العالقة من المواد الغروية مثل الطين والطمي والتحكم في الطحالب والبكتريا.

أما إذا اختلطت مياه النيل بمياه الصرف بما تحمله من ملوثات عضوية وبيولوجية ومعادن كما هي عليه الحال الآن ، فإن ذلك يمثل صعوبة كبيرة في عملية التنقية وعلى الأخص في مرحلة التطهير ويجعلها أكثر تعقيداً كما سيأتي ذكره فيما بعد .

وإنتاج المياه لأغراض الشرب من نهر النيل وفروعه يمثل أكثر من ٩٠% من الناتج الكلي لمياه الشرب .

ج - المياه الجوفية:

تتواجد المياه الجوفية تحت سطح الأرض داخل التكوينات الجيولوجية وتتواجد في مصر ستة خزانات جوفية تشغل أكثر من ٥٠% من مساحة مصر وطاقتها التخزينية كبيرة نسبياً وبعضها خزانات جوفية متجددة والبعض الآخر غير متجدد . وهذه الخزانات هي : خزان جوفي الدلتا والوادي ، و خزان جوفي الحجر الرملي النوبي الذي يشغل جزءاً كبيراً من مساحة مصر وخاصة في الصحراء الغربية ، وخزان جوفي المغرة الذي يقع في الأطراف الغربية للدلتا وجنوب منخفض القطارة ، والخزان الجوفي الساحلي الممتد على سواحل البحرين الأبيض والأحمر ، وخزان جوفي الحجر الجيري ويقع في الجزء الشمالي للصحراء الغربية ، وخزان جوفي الصحراء الشرقية وسيناء .

وتتكون المياه الجوفية نتيجة سقوط الأمطار وتسربها إلى طبقات الأرض ويمكن الحصول عليها بدق آبار عميقة وأحياناً ما تتدفق نتيجة حدوث فوالق بسطح الأرض. وتتصف بالنقاء وعدم وجود مواد عالقة . كما أنها على الأعماق المتوسطة (أكثر من ٦٠ متراً) والعميقة تكون خالية من الملوثات البيولوجية .

د - المياه المالحة:

تعتمد معظم المدن الساحلية والتجمعات السياحية الصغيرة البعيدة عن مصادر المياه العذبة على تحلية مياه البحار واستخدامها على الأخص كمياه للشرب والاستخدامات المعيشية الأخرى. ومع تطوير تقنية تحلية المياه المالحة فإنه من المنتظر زيادة استخدامها كمصدر رئيسي للمياه .

٢- خصائص مياه الشرب :

يلزم معرفة خصائص المياه معرفة دقيقة حتى يمكن تحديد الأسلوب الأمثل لتنقيتها وتطهيرها ثم استخدامها . ويمكن تحديد خصائص المياه بإجراء الاختبارات المختلفة لها سواء كانت اختبارات طبيعية أو كيميائية أو بيولوجية . ويجب الإشارة إلى أن مياه الشرب تخضع لمعايير خاصة دولية وضعتها منظمة الصحة العالمية (WHO) للحفاظ على صحة المواطنين من الأمراض التي تسببها المياه الملوثة. كما قامت وزارة الصحة في مصر بتحديد مواصفات المياه الصالحة للشرب طبقاً للمعايير الدولية . وفيما يلي الخصائص الطبيعية والكيميائية والبيولوجية لمياه الشرب الخام قبل تنقيتها .

أ - الخصائص الطبيعية:

- المواد العالقة :

تتكون المواد العالقة من مواد غير عضوية مثل الطين والطمي ومن مواد عضوية (ملوثات) نتيجة لتسرب مياه الصرف الصحي أو الصناعي أو الزراعي إلى المجاري المائية . وتسبب المواد العالقة تغيراً في لون المياه وتؤدي إلى تقليل نسبة الأكسجين الذائب فيها. كما تحوي كائنات دقيقة مسببة للأمراض. ويمكن قياس المواد العالقة بواسطة ورقة ترشيح تحجز عليها المواد العالقة وتجفف في درجة ١٠٤° ويحسب تركيزها بـ مجم/لتر .

- العكارة :

تحدث العكارة نتيجة وجود شوائب عالقة تحجز أو تمتص الضوء المار من خلال المياه . وتتكون هذه الشوائب من وجود الطمي أو الطين أو من مواد عضوية أو كائنات حية دقيقة . وتؤثر هذه الشوائب على طعم ورائحة المياه .

ويمكن قياس درجة العكارة بوحدة NTU بواسطة أجهزة خاصة بقياس درجة العكارة .

- الطعم والرائحة :

قد تؤثر بعض الملوثات بالمياه على طعم المياه فقط أو على الطعم والرائحة معاً. والمواد التي تؤثر على الطعم والرائحة هي بعض المواد العضوية وبعض الكائنات الحية والمركبات البترولية . أما المواد التي تؤثر على الطعم بدون رائحة فهي بعض الأملاح المعدنية . ومن الناحية الصحية فإنه غير المرغوب فيه وجود طعم غير مستساغ أو رائحة غير مقبولة لمياه الشرب .

ب – الخصائص الكيميائية للمياه:

تعتبر المياه مذيباً للمواد العضوية وغير العضوية مثل الأملاح والنتروجين والفسفور، وفيما يلي عرض بعض الخصائص الكيميائية للمياه :

- المواد الصلبة الذائبة :

توجد بالمياه مواد صلبة عضوية وغير عضوية ذائبة ويتم قياسها بتجفيف المياه المارة خلال ورقة الترشيح تماماً وتعيين درجة تركيزها بـ مجم / لتر .

- القلوية :

وتقدر بقياس تركيز كربونات الكالسيوم بـ مجم / لتر بالمياه بواسطة المعايرة بحمض الكبريتيك أو الهيدروكلوريك القياسي (٠,١ عياري) . ومصدر القلوية يتمثل في وجود أيونات الكربونات والبيكربونات والهيدروكسيد. وتسبب هذه القلوية في وجود طعم لاذع للمياه وتكوين تكلسات في جدران المواسير.

- عسر المياه :

يسبب وجود أملاح الكالسيوم والماغنسيوم والحديد والألومنيوم عسر المياه. وينتج عن عسر المياه عدم حدوث رغاوي عند استعمال المنظفات كالصابون .

وكذلك ينتج عنها مشاكل عدة في كثير من الصناعات مثل صناعة الورق والحرير والأقمشة ، وأيضاً حدوث تكلسات جيرية في الغلايات . أما بالنسبة لصحة الإنسان فإنها تسبب كثيراً من الأمراض مثل الإسهال وأمراض الكلى والتهابات الجلد وغيرها. ويجب أن لا تتجاوز درجة التركيز ٥٠٠ مجم / لتر .

- الفلور :

يوجد الفلور عادة في المياه السطحية ونهر النيل بالتركيز المناسب . ويحمي الفلور الأسنان من التسوس حتى تركيز ١,٠٠ مجم / لتر . أما إذا زاد التركيز عن ذلك فقد يسبب تآكلاً في الأسنان وأيضاً قد يسبب متاعب صحية للإنسان وعلى الأخص في العظام. وفي حالة عدم وجود فلور بالمياه فيجب إضافة جرعة مناسبة منه إليها .

- المعادن :

تأتي المعادن في المياه من التربة والصخور التي تمر عليها هذه المياه وكذلك من الملوثات التي تصب في الأنهار مثل الصرف الصحي والصناعي والزراعي . وبعض هذه الملوثات تتسم بالسمية مثل المبيدات والمعادن الثقيلة ، وبعضها غير سامة مثل الكالسيوم والماغنسيوم والصوديوم والحديد والمنجنيز إذا ما كانت في الحدود المسموح بها . فالحد الأقصى المسموح به لتركيزات الحديد والمنجنيز هو ٠,٣ مجم / لتر (لمياه الشرب). أما المعادن السامة مثل الزرنيخ والباريوم والرصاص والزئبق والفضة فلها تأثيرات خطيرة على الكائنات الحية لتراكمها داخل الأنسجة الحية إذا ما تجاوزت النسب المقررة لها في مواصفات المياه الصالحة للشرب .

- المواد العضوية :

تتكون المواد العضوية من مواد ذائبة أو عالقة في المياه . وقد تكون قابلة للتحلل أو غير قابلة للتحلل . ويمكن تحويل المواد العضوية القابلة للتحلل

بواسطة البكتريا إلى خلايا بكتيرية جديدة وثاني أكسيد الكربون ومـواد غيـر ضارة . ويتم ذلك في وجود الأكسجين بواسطة بكتريا هوائية وفي حالة عـدم توافر الأكسجين يتم تحلل لا هوائي بواسطة بكتريا لا هوائية ينتج عنه غـازات مثل الميثان وثاني أكسيد الكربون .

أما المواد غير القابلة للتحلل فتتمثل في المركبات العضوية مـن مخلفـات صناعية مثل لب الورق ودباغة الجلود ومركبات الفينول ، والمبيدات الحشـرية والمبيدات الزراعية وغيرها .

- عنصرا النتروجين والفسفور :

يسبب وجود المركبات النيتروجينية والفسفورية في المياه مشـاكل كثيـرة خاصة مياه الشرب إذ أن وجود الأمونيا مثلاً بتركيز ٠,٥ مجم / لتر يؤثر على الثروة السمكية وأيضاً يؤثر على الأطفال الرضع ويسبب مرض زرقان الجسم . كما يؤدي وجود الفسفور بالمياه إلى نمو الطحالب بصورة مكثفة .

ج - الخصائص البيولوجية:

تعيش في الماء أنواع كثيرة جداً من الكائنات الحية الدقيقة مثل البكتيريـا والبروتوزوا والطحالب والطفيليات والفيروسات وديدان البلهارسيا والدودة الشريطية وغيرها من الكائنات الأخرى ، والماء وسيلة للعدوى وانتقـال الأمراض في حالة تلوثه . ويمكن انتقال الكثير من الأمراض عن طريق الماء للإنسان مثل الكوليرا والتيفود والباراتيفود وشلل الأطفال والتهـاب الكبد الوبائي والإسهال وأمراض القولون وغيرها من الأمراض الكثيرة .

مما سبق يتضح أنه يلزم تنقية المياه وتطهيرها من المواد العالقة والذائبـة والمواد العضوية وغير العضوية ومن الكائنات الحية مثل الديدان والميكروبات

والفيروسات حتى تكون صالحة للشرب وتكون خصائصها الطبيعية والكيميائية والبيولوجية متفقة مع المعايير والمواصفات الدولية والمحلية لمياه الشرب .

(٢) الصرف الصحي :

تتكون المخلفات السائلة ، من المياه المتخلفة من الاستخدامات البشرية والمخلفات الصناعية ومياه الأمطار ومياه غسيل الشوارع ومياه الرشح . ويمكن القول بصفة عامة إن المخلفات السائلة تتكون من ماء بنسبة عالية و مواد صلبة سواء كانت عالقة أم ذائبة ، عضوية أو غير عضوية ، كما تحتوي على الكثير من البكتريا بأنواعها هوائية أو لا هوائية ، ضارة أو غير ضارة .

وتعتبر مياه الصرف الصحي شديدة الخطورة على البيئة والإنسان إذا لم تعالج المعالجة المناسبة . لذا اتجه الإنسان منذ بدأ تكوين التجمعات البشرية إلى التخلص من المخلفات الآدمية بطريقة أو أخرى ، وقد بدأ بنظم بدائية ثم أخذت هذه النظم في التطور إلى أن صارت إلى ما هي عليه الآن من كفاءة عالية في معالجة مياه الصرف الصحي والتخلص منها . فقد اعتمد في الماضي – في التخلص من المخلفات الآدمية (مياه الصرف السوداء) – على إنشاء حفر بباطن الأرض مثل البيارات أو الخزانات الأرضية والتي يتم تجهيزها وإنشاؤها بالقرب من المبنى المخدوم ، كما يتخلص من مياه الغسيل من المطابخ والحمامات (مياه الصرف الرمادية) إلى الخزان الجوفي مباشرة أو إلى الحقول أو البرك أو غيرها .

وتعتبر مياه الصرف الصحي من دورات المياه المحملة بالمواد البرازية (مياه الصرف السوداء) شديدة الخطورة على الصحة العامة لما تحتويه من أحياء دقيقة تسبب الكثير من الأمراض المعدية. وطريقة التخلص منها في خزانات تنشأ بلا قاع بما يسمح بنفاذ المياه من فتحات بحوائطها (البيارات)

تعتبر من طرق التخلص والمعالجة التي كثر استخدامها قديماً مع قلة الكثافة السكانية ولكنها لم تعد الآن ملائمة مع ازدياد الكثافة السكانية . وتعتمد فكرة عملها على ترسيب المواد الصلبة بقاع الخزان ، أما المياه التي تنفذ من فتحات حوائط البيارة فإنها تتسرب إلى خارجها وبمضي الوقت تصير التربة شديدة التلوث .

ويعيب هذا النظام أن مياه الصرف المنصرفة من البيارات أو الخزانات يمكن أن تلوث آبار المياه الجوفية إذا كان موقع آبار مياه الشرب قريباً من الخزان أو البيارة . وفي المناطق ذات الكثافة السكانية العالية ، أصبح من المتعذر إيجاد أماكن مناسبة للتخلص من المخلفات السائلة في باطن الأرض . وصار استخدام نظام البيارات والخزانات غير آمن في المدن والقرى على السواء . وأصبح من الضروري استخدام نظم ذات تقنية مناسبة لمعالجة مياه الصرف الصحي والتخلص منها حفاظاً على الصحة العامة كما سيأتي ذكره فيما بعد .

١- مصادر المخلفات السائلة :

تأتي المخلفات السائلة من المناطق السكنية والتجارية والمنشآت العامة بالإضافة إلى الأنشطة الصناعية . ويعتبر تسرب المياه الجوفية إلى شبكات الصرف الصحي في حالة المدن التي يرتفع بها منسوب المياه الجوفية أحد مصادر المخلفات السائلة .

ويمكن تلخيص مصادر المخلفات السائلة بشبكات الصرف الصحي فيما يأتي :

أ- مخلفات سائلة (من المناطق السكنية والمدارس والمستشفيات والمنشآت العامة وغيرها) .

ب- مخلفات سائلة صناعية .

ج- مياه جوفية .

أ- المخلفات السائلة الآدمية:

تنتج مياه الصرف الصحي عن المخلفات الآدمية ومن المياه المستخدمة للأغراض المعيشية سواء أكانت في المنازل أو في غيرها من المنشئات . والمصادر الرئيسية لهذه المياه هي دورات المياه والحمامات والمطابخ والمغاسل . ومن خصائص المخلفات السائلة الآدمية احتواؤها على ملوثات عضوية وغير عضوية وأحياء دقيقة ممرضة ، وهذه الملوثات قد تكون ذائبة أو تكون ذات جسيمات عالقة . ويعتبر تركيز المواد العضوية في مياه الصرف الصحي بمصر مرتفعاً نسبياً ، نظراً إلى انخفاض مستوى نصيب الفرد من مياه الشرب.

ومن أبرز خصائص مياه الصرف السوداء أنها تحتوي على أعداد كبيرة من الأحياء الدقيقة والبكتريا الممرضة كما سبق ذكره. وعند تجميع هذه المياه والتخلص منها في الأماكن المفتوحة أو في المصارف أو في القنوات المائية فإنها تمثل أشد المخاطر على الصحة العامة وبخاصة مع الذين يتعرضون للاتصال المباشر مع هذه الأماكن . كما أنها تعمل على الانتشار المكثف للطحالب والأعشاب والنباتات المائية غير المرغوب فيها .لذا فإن معالجة مياه الصرف الصحي قبل التخلص منها أو إعادة استخدامها أمر بالغ الأهمية للحفاظ على البيئة العمرانية بكل مكوناتها .

ب – مصادر وخصائص المخلفات الصناعية:

تبلغ كمية المياه المستخدمة في العمليات الصناعية حتى عام ١٩٩٦ حوالي ٤,٦ مليار م^{3} سنوياً ، وتشكل مياه الصرف الصناعي والتي يلزم معالجتها حوالي ٣,٥ مليار متر مكعب سنوياً ، والمياه التي تدخل في العمليات الصناعية حوالي ١,١ مليار. ومن المتوقع زيادة هذه الأرقام مستقبلاً نظراً للتوسع في الأنشطة الصناعية والتنموية . وتشكل مياه التبريد حوالي ٦٠٪ من مياه الصرف الصناعي . ومياه الصرف الصناعي لها خصائص مختلفة تؤثر على أسلوب وتقنيات المعالجة . فهي تختلف في احتوائها من الملوثات طبقاً لنوع الصناعة ، وكذلك طبقاً للخامات المستخدمة وتكنولوجيا الإنتاج . وكذلك تختلف من ناحية الكم وتركيز الملوثات فيما بين أوقات العمل وأوقات التوقف وما بين الليل والنهار وبين مواسم الإنتاج والتوقف عن الإنتاج . ومياه الصرف الصناعي تشمل جميع أنواع الصناعات : الغذائية ، التعدينية ، الكيماوية ، البترولية ، الدوائية ، الصباغة والتجهيز ، دباغة الجلود ، صناعة الإلكترونيات وخلافه .

ومعالجة مياه الصرف الصناعي لها خصائص طبقاً لنوع الصناعة ومراحل الإنتاج، وتبنى خطة التخلص من الملوثات في مياه الصرف الصناعي على متغيرات كثيرة طبقاً لظروف كل منشأة صناعية ، واقتصاديات التخلص من الملوثات .

وقد تكون المخلفات حمضية أو قلوية ، فالمخلفات السائلة الصناعية الحمضية ، تنشأ عن العمليات الصناعية وتجهيز المعادن وصناعة النسيج وغيرها ، بينما تنشأ المخلفات السائلة الصناعية القلوية عن صناعات تجهيز القطن ودباغة الجلود وخلافه .

ج – المتسرب من المياه الجوفية:

تتسرب المياه الجوفية إلى مواسير الصرف الصحي من خلال الشقوق والكسور في هذه المواسير وكذلك من خلال الوصلات المعيبة بالشبكة . ويمثل دخول المياه الجوفية إلى مياه الصرف الصحي تغيراً في نوعية مياه الصرف خاصة إذا كانت المياه الجوفية بها تركيزات ملحية عالية أو أية خصائص أخرى قد تؤثر على عملية المعالجة كما سيتم توضيحه فيما بعد.

٢- مكونات المخلفات السائلة :

يوضح الجدول رقم (٢-١) والجدول رقم (٢-٢) مكونات كل من الصرف الصحي والصرف الصناعي . وتتمثل هذه المكونات بصفة عامة من مواد صلبة وكائنات حية ميكروسكوبية ومركبات عضوية . وفيما يلي بيان مختصر لكل منها :

أ – المواد الصلبة:

تتواجد المواد الصلبة في المخلفات السائلة إما عالقة أو ذائبة وتنقسم المواد العالقة بدورها إلى :

- مواد سهلة الترسيب أي ترسب في وقت قصير وتقدر بحوالي ٥٠% من المواد العالقة .
- مواد صعبة الترسيب أي تحتاج إلى وقت طويل لترسيبها وتقدر بحوالي ٥٠% من المواد العالقة .

وتتراوح نسبة المواد الصلبة الذائبة من ٦٥% إلى ٧٥% من مجموع المواد الصلبة بينما تتراوح نسبة المواد الصلبة العالقة من ٢٥% إلى ٣٥%. وفي عمليات معالجة المخلفات السائلة تحجز نسبة كبيرة من المواد العالقة بينما تمر نسبة كبيرة من المواد الذائبة في مراحل عملية المعالجة دون تغيير يذكر.

كما يمكن تقسيم المواد الصلبة في المخلفات إلى المواد العضوية وغير العضوية :

- مواد عضوية وتسمى أحياناً مواد طيارة أو غير ثابتة نظراً لتطايرها عند التسخين لدرجة حرارة عالية .
- مواد غير عضوية وتسمي أحياناً مواد معدنية أو ثابتة نظراً لثباتها وعدم تطايرها عند التسخين لدرجة حرارة عالية .

وتقدر نسبة كل من المواد العضوية والمواد غير العضوية الموجودة في المخلفات السائلة بحوالي خمسين في المائة (٥٠٪) من مجموع المواد الصلبة .

ب – الكائنات الحية الميكروسكوبية:

تحتوي المخلفات السائلة بالإضافة إلى المواد الصلبة العالقة والذائبة على عديد من أنواع الكائنات الحية الميكروسكوبية والبكتريا . والتي يتواجد كل نوع منها بالآلاف في كل مليلتر من المخلفات ، إلا أن غالبية هذه الكائنات غير ضارة بل إن بعضها ضروري لعمليات المعالجة في تثبيت المواد العضوية وتحويلها إلى مواد ثابتة غير عضوية – إلا أن بعض هذه الكائنات ضارة وتسبب أمراضاً خاصة إذا وصلت إلى الطعام أو إلى مياه الشرب . ومن أمثلة ذلك : البكتريا للتيفويد ، البارا تيفويد ، الدوسنتاريا ، الكوليرا .

ج – المركبات العضوية:

تحتوي المخلفات السائلة على العديد من المركبات العضوية والتي قد تكون في صورة ذائبة أو عالقة ، ومن أهم هذه المركبات المواد

الكربوهيدراتية (سكريات – نشا – سيليلوز) واللجنين والبروتينات والدهون . ويختلف تركيز المحتوى العضوي بالمخلفات السائلة تبعاً لنوع الصناعات والمواد الخام المستخدمة والعمليات الصناعية وكمية استهلاك المياه .

جدول رقم (٢-١) الخواص الطبيعية والكيميائية لمياه الصرف الصحي

المعايير	الوحدة	متوسط التركيز بمياه الصرف الصحي بالمدن الكبرى
الرقم الإيدروجيني	pH	٧,٢ – ٧,٤
النشادر مقدر (ن)	مجم / لتر	١٥ – ٣٠
النيترات مقدر (ن)	مجم / لتر	٠,٢ – ٠,٣
النتروجين العضوي مقدر (ن)	مجم / لتر	٣٥ – ٥٢
المواد الصلبة الكلية عند ١,٥ م	مجم / لتر	٨٠٠ – ١٦٠٠
المواد الصلبة العالقة عند ١,٥ م	مجم / لتر	٢٤٠ – ٤٠٠
المواد الصلبة الذائبة الكلية عند ١,٥ م	مجم / لتر	٥٦٠ – ١٢٠٠
مركبات الفسفور الكلية مقدر (فو)	مجم / لتر	١٠,٠ – ١٢,٥
المنظفات الصناعية	مجم / لتر	٢,١ – ٣,٠
الاحتياج الأكسجيني الكيميائي	مجم / لتر	٤٠٠,٠ – ٨٠٠,٠
الاحتياج الأكسجيني الحيوي	مجم / لتر	٢٠٠,٠ – ٤٥٠,٠٠
كلوريد مقدر (كل)	مجم / لتر	٥٠,٠ – ١٠٠,٠
زيوت وشحوم	مجم / لتر	٥٠,٠ – ١٢٠,٠

جدول رقم (٢ – ٢) الخواص العامة لبعض المخلفات الصناعية السائلة

المعايير	صناعة الألبان	تعليب اللحوم	صناعات نسيجية	صناعات كيماوية
الرقم الأيدروجيني pH	٧	٧	٥	٧
الاحتياج الأكسجيني الحيوي مجم أ٢/لتر	١٠٠٠	١٤٠٠	١٥٠٠	٤٣٠٠
الاحتياج الأكسجيني الكيماوي مجم أ٢/لتر	١٩٠٠	٢١٠٠	٣٣٠٠	٥٤٠٠
المواد الصلبة الكلية مجم / لتر	١٦٠٠	٣٣٠٠	٨٠٠٠	٥٣٠٠٠
المواد العالقة مجم / لتر	٣٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٢٠٠
مركبات نتروجينية مقدرة (ن)	٥٠	١٥٠	٣٠	—
الفسفور مقدر (فو)	١٢	١٦	—	—
الدهون مجم / لتر	٥	٥٠٠	—	—
كلوريد مجم / لتر	٥٠,٠٠	—	١٠٠,٠	٢٧٠٠٠
الفينول مجم / لتر	—	—	٢	١٤٠

ملحوظة :

الرقم الأيدروجيني يؤخذ كمقياس لدرجة الحموضة في مياه الصرف الصحي . فالمياه ذات الرقم الأيدروجيني (٧) تكون معادلة وإذا نقص الرقم الأيدروجيني عن (٧) تكون المياه حمضية وإذا زاد عن (٧) تكون المياه قلوية.

الفصل الثالث
التقنيات المستخدمة في تنقية مياه الشرب ومعالجة الصرف الصحي

(١) محطات التغذية :

تتمثل أساليب وبدائل الإمداد بمياه الشرب النقية فيما يلي :

- التغذية بمحطات المياه الإقليمية .
- التغذية بمحطات المياه المدمجة .
- التغذية بالآبار الجوفية .
- تحلية مياه البحار .

١ - المحطات الإقليمية:

تمثل محطات التغذية الإقليمية أكثر الأنظمة شيوعاً لسد حاجة الغالبية العظمى من التجمعات السكانية في الوادي والدلتا ، وتنشأ المحطات الإقليمية لخدمة المدن والتجمعات الكبيرة مثل القاهرة والإسكندرية وعواصم المحافظات ، ويؤخذ في الاعتبار عند إنشاء تلك المحطات : امتداد وانتشار خدمتها إلى التجمعات السكانية الأخرى التي تقع في نطاق هذه المدن ، ويتم الاعتماد في هذا النظام على الخطوط الرئيسية الحاملة للمياه ومحطات الرفع ذات القدرات العالية . وتحتاج هذه المحطات إلى مساحة كبيرة من الأرض لإنشائها ، كما تحتاج إلى محطات رفع رئيسية ذات قدرات عالية ، وكذلك محطات مرحلية على الخطوط الحاملة .

وتبلغ تكاليف التشغيل والصيانة للمتر المكعب من هذه المحطات في حدود ٠,٤١ جنيه على أساس عمر افتراضي للمحطات حوالي ٣٠ سنة ، بالإضافة إلى حوالي ٠,١٩ جنيه للمتر المكعب كمصاريف نقل المياه بواسطة خطوط المواسير ، أي أن مجموع تكلفة المتر المكعب من المياه النقية ٠,٦٠ جنيه.

٢- المحطات المدمجة:

تقوم المحطات المدمجة بسد حاجة السكان في المدن الصغيرة والتجمعات السكنية المنعزلة الواقعة على مسافات بعيدة نسبياً عن المحطات الإقليمية ، ويستخدم نظام المحطات المدمجة لتنقية مياه الشرب بتصرفات محدودة تكفي لمتطلبات التجمعات الصغيرة كغالبية القرى المصرية . وتعتمد المحطات المدمجة في أسلوب عملها على استخدام التقنيات العالية لكافة مراحل التنقية لمياه الشرب في أعمال الترسيب حيث يتم استخدام ألواح الترسيب ، وكذلك في أعمال الترشيح حيث تستخدم مرشحات الضغط . ويؤدي استخدام تلك التقنيات العالية إلى تقليل مساحات الأراضي المستخدمة لإنشاء هذه المحطات ، وسهولة نقل المحطات من مراكز تصنيعها . وتتسم المحطات المدمجة بارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة نظراً لتعدد مراحل التشغيل الميكانيكي (جميع المراحل تقريباً) والحاجة الكبيرة للمعدات الميكانيكية خاصة الطلمبات . كذلك فإن هناك صعوبات تنشأ بشكل دائم من عدم تواجد قطع الغيار الاحتياطي اللازمة لتشغيل المحطات ، الأمر الذي يؤدي بدوره في كثير من الأحيان إلى توقف هذه المحطات لفترات ليست قصيرة. وبدراسة تكاليف التشغيل والصيانة للمتر المكعب لتلك المحطات فقد وجد أنها تزيد على ٠,٤٥ جنيه .

٣- مياه الآبار:

يمثل الاعتماد على المياه الجوفية أحد البدائل المستخدمة على نطاق واسع في مناطق متعددة، حيث يلجأ لاستخدام ذلك النظام في المناطق التي تقل

فيها المياه السطحية أو التي قد تتواجد فيها هذه المياه بخصائص ضعيفة وغير مقبولة . كذلك يتم اللجوء لذلك المصدر نظراً لانخفاض تكلفته في حالة تواجد المياه الجوفية بكميات كبيرة متجددة ، وبخصائص مياه عالية الجودة . وتتمثل التكلفة في هذه الحالة في أعمال حفر الآبار وإنشائها ، وكذلك في أعمال ضخ المياه إلى شبكات المياه العمومية . وفي كثير من الأحيان تزيد معدلات السحب من الآبار بدرجة يصعب معها تعويض تلك المياه بمياه ذات خصائص مناسبة ، الأمر الذي يؤدي بدوره لتدهور خصائص المياه الناتجة . وقد تتأثر الخزانات الجوفية بالمياه المتسربة إلى باطن الأرض من الصرف الصحي الآدمي والصرف الزراعي وخلافه، وبالتالي تتطلب المياه الجوفية الناتجة من الآبار عمليات تقنية ومعالجة خاصة . لذا فإنه يجب السحب من الآبار الجوفية بكميات تتناسب مع معدلات التعويض ، كما يجب التأكد بصفة مستمرة من خصائص المياه بهذه الآبار وتحديد مدى تأثرها بالملوثات المتسربة إليها.

والكمية المستغلة من مياه هذه الخزانات تبلغ حالياً حوالي ٤ مليارات متر مكعب ، ويمكن زيادتها إلى ٧ مليارات متر مكعب ، ويستغل معظمها لأغراض الري . وفي حالة الاعتماد على المياه الجوفية كمصدر لمياه الشرب يلزم عمل الدراسات اللازمة من اختيار الموقع الذي تتوافر فيه مياه صالحة للشرب وضمان استمرارية الإنتاج بالكمية والنوعية المطلوبة .

وعدد محطات الآبار المستخدمة لأغراض الشرب تبلغ الآن ٢٣٩٨ محطة، منها ٧٤٥ في الحضر و ١٦٥٣ في الريف ، وإنتاج مياه الشرب من الآبار يمثل حوالي ٧%من الناتج الكلي لمياه الشرب على المستوى القومي .(١)

---

(١) تقرير المجالس القومية المتخصصة – تحقيق التغطية القومية لخدمات مياه الشرب والصرف الصحي حتى عام ٢٠١٧.

٤- *تحلية مياه البحر:*

تعتمد معظم المدن الساحلية البعيدة عن مصادر المياه العذبة والتجمعات السياحية الصغيرة بهذه المناطق على تحلية مياه البحار والمحيطات والبحيرات المالحة بغرض الاستفادة منها في تغذية هذه المناطق باحتياجاتها من المياه العذبة . ولما كان إنشاء وتشغيل وصيانة محطات التحلية المختلفة مرتفعة مقارنة بطرق تنقية المياه السطحية ، لذا فإنه يلزم عمل دراسة مقارنة فنية واقتصادية بين دق الآبار بجوار السواحل لسحب المياه الجوفية منها ومعالجتها ، أو سحب المياه مباشرة من البحر وتحليتها، وبين نقل المياه السطحية المعالجة إلى هذه التجمعات البعيدة .

(٢) التقنيات المستخدمة فى تنقية مياه الشرب :

١ - *تنقية مياه الأنهار:*

تمر عملية تنقية مياه الشرب بعدة مراحل طبقاً لخصائص المياه الخام التي سوف تتم تنقيتها، ففي حالة معالجة المياه السطحية مثل نهر النيل وفروعه نجد أن المياه الخام بصفة عامة بها مواد عالقة ودرجة عكارة متفاوتة ، كما تتواجد بها الطحالب . لذا فإنه تلزم إزالة المواد العالقة الناتجة من الطمي والطين بالترسيب والترشيح ، كما يلزم إضافة كيماويات لتحسين خواص الترسيب وإضافة الكلور للتحكم في الطحالب وتعقيم المياه المرشحة .

ويمكن إيجاز المراحل التي تمر بها عمليات التنقية فيما يلي :

- عملية تكون الندف (ترويب) .
- عملية الترسيب (الترويق) .
- الترشيح .
- التعقيم والتخزين الأرضي .

- تطهير المياه .

والهدف من أعمال التنقية هو ضمان توفير مياه ذات جودة عالية ومطابقة لمواصفات مياه الشرب .

أ – عملية تكوين الندف (الترويب) :

الترويب هو عملية إزالة المواد العالقة والتي يصعب إزالتها بالترسيب أو الطفو . والمروبات الأكثر استخداماً هي كبريتات الألومنيوم (الشبة) ، كبريتات الحديديك، كبريتات الحديدوز. وفي تلك العملية يتم تحويل المواد الصلبة العالقة الدقيقة والموجودة في المياه الخام والتي يصعب ترسيبها إلى مواد قابلة للترسيب ، وذلك عن طريق تجميعها في صورة حبيبات كبيرة والتي تعرف بالندف ، وذلك عن طريق ما يلي :

- الخلط السريع .
- الخلط البطيء .

*** الخلط السريع :**

وتتنوع الطرق التي تستخدم لإتمام عملية الخلط السريع ، حيث يمكن أن تتم بإحدى الطرق التالية :

- استخدام الخلاطات الميكانيكية .
- عملية الخلط السريع خلال المسار .
- عملية الخلط السريع بواسطة طلمبة .
- الخلط الهيدروليكي .

*** الخلط البطيء :**

وهي المرحلة الثانية من مراحل عملية الترويب . ففي خلال مرحلة الخلط السريع يتم مزج المياه بالمروب مثل الشبة ، في حين يتم خلال عملية الخلط البطيء ما يلي :

- حدوث التصادم بين جزئيات المروب الملتصقة بالمواد العالقة المطلوب ترسبها .
- تنمية عملية التصادم بين الجزيئات عبر مراحل مختلفة من التصادم يتزايد خلالها حجم الكتلة المتصادمة .

وذلك لتسهيل عملية الترسيب في المرحلة التالية لعملية الترويب .

ب- عملية الترسيب (الترويق) :

يتم خلال عملية الترسيب ما يلي :

- خفض درجة العكارة الموجودة في المياه الخام .
- التخلص من الندف التي يتم تكوينها خلال مرحلة الترويب السابق ذكرها .

ولإتمام عملية الترسيب تستخدم تقنيات عديدة لذلك الغرض ، وتختلف هذه التقنيات اختلافاً جوهرياً سواء من حيث طريقة عملها أو كفاءتها ، ويمكن تلخيص تلك التقنيات والتكنولوجيات فيما يلي :

- الترسيب ذو معدل عادي باستخدام أحواض الترسيب التقليدية .

الترسيب ذو معدل عال تقنياً ويشتمل على الترسيب باستخدام الألواح أو الترسيب باستخدام الأنابيب ، إذ أنه نظراً للمساحة الكبيرة التي تشغلها أحواض الترسيب التقليدية فقد استحدثت ألواح أو أنابيب الترسيب لإتمام عملية الترسيب أو الترويق التي تشغل مساحة أقل .

ج – الترشيح :

يتم في مرحلة الترشيح إزالة الجسيمات العالقة بالمياه بعد مرورها بمرحلتي الترويب والترويق السابق ذكرهما .

ويتم الترشيح في مرشحات تعمل إما بالضغط أو بالجاذبية . والمرشح الرملي يحتوي على طبقات من الزلط ، تعلوها طبقة من الرمل بمواصفات

خاصة وسمك مناسب لكل طبقة. والمرشحات تزيل الجسيمات العالقة من المواد غير العضوية أو المركبات العضوية المعدنية والطحالب والفطريات .

وتوجد أربعة أنواع تقليدية من الوسط الترشيحي المستخدم في محطات معالجة المياه ، وهي: الرمل ، فحم الانثراثيت ، الكالسيت (كربونات الكالسيوم)، العقيق الأحمر . والأكثر شيوعاً في الاستخدام هو الرمل ، والحجم المؤثر يتراوح ما بين ٠,٤٥ إلى ٠,٦ مم .

وتشكل عملية الترشيح في منظومات تنقية مياه الشرب أكثر المراحل أهمية وحيوية، حيث يطلق عليها ما يسمى (Polishing) أو تلميع المياه. والمقصود هنا جعل المياه على أقصى درجة ممكنة من النقاء ، والتي تتمثل في إزالة المواد الصلبة والعوالق حتى تصبح المياه بعد ذلك صالحة للشرب متى تم تطهيرها للتخلص من البكتريا والميكروبات الضارة .

د – التخزين الأرضي :

يتم استقبال المياه الخارجة من المرشحات إلى الخزانات الأرضية ، وتتمثل الوظيفة الرئيسية للخزانات فيما يلي :

- الموازنة بين تصرف محطة التنقية وتصرف المدينة ، أي تصرف طلمبات الضغط العالي .
- ضمان إمداد المدينة بالمياه في حالة حدوث أي عطل في محطة التنقية ، وذلك لمدة تتراوح ما بين ٦ إلى ٨ ساعات .
- يعطى الوقت المطلوب لحدوث الخلط بين الكلور والمياه .
- توفير كمية من المياه لسد احتياجات مقاومة الحريق .

هـ – تطهير المياه :

تطهير الماء هو إبادة جميع ما قد تحويه من بكتيريا مسببة للمرض . وتتم عملية التطهير بإحدى الطرق الآتية :

- التطهير بالكلور في صوره المختلفة وهي الغاز المسال المعبأ في اسطوانات، مسحوق هيبوكلوريت الكالسيوم ، محلول هيبو كلوريت الصوديوم ، مركبات الكلور من الكلورامين و ثاني أكسيد الكلور.
- التطهير بالأوزون .
- تعريض الماء للأشعة فوق البنفسجية .
- التسخين .
- التطهير بالجير .
- التطهير بالبروم واليود .
- تعريض الماء لأشعة الموجات فوق الصوتية .

وأكثر الطرق استعمالاً في عمليات المياه الكبرى هي إضافة الكلور – بينما يستعمل الأوزون أحياناً في عمليات تطهير مياه حمامات السباحة ، أما الطرق الأخرى فنادراً ما تستعمل إلا في العمليات الخاصة الصغيرة أو للأغراض الخاصة .

ويتميز التطهير بالكلور بسهولة استعماله ، وكذلك سهولة التحكم على مدى فاعليته. وتتم عملية التطهير بالكلور بإضافة جرعة من غاز الكلور إلى الماء. وتتراوح جرعة الكلور المستعملة في الأحوال العادية ما بين نصف جزء إلى جزء في المليون ، أما في حالات الطوارئ كانتشار الأمراض المعدية التي تنتقل عن طريق الماء ، فقد تزاد هذه الجرعة إلى جزء ين في المليون .

٢- التقنيات المستخدمة في الريف (محطات المياه المدمجة):

تحتوي المحطات المدمجة على معظم – إن لم يكن كافة – عمليات التنقية التي توجد بالمحطات الكبيرة ولكن على حجم صغير (مدمج) ، كما تعتمد

هذه المحطات على التكنولوجيات الحديثة في التشغيل ، وبالتالي تحتاج إلى عمالة ماهرة ذات كفاءة وخبرة في مجال التشغيل وضبط الجودة والصيانة. وتتكون منظومة تنقية مياه الشرب المدمجة من الأجزاء الرئيسية التالية :

أ - خزان المأخذ والترسيب الابتدائي :

ويشتمل ذلك الجزء على طلمبات المأخذ ومنطقة الترسيب الابتدائي التي يتم بها الترسيب باستخدام ألواح ترسيب (Lamella) ، كما يحتوي على طلمبات ضغط منخفض تقوم بنقل المياه إلى حاوية الترويب .

ب- حاوية الترويب :

وتحتوي هذه الحاوية ضمن مكوناتها الرئيسية على حجرة التشغيل الرئيسية التي تضم لوحة التوزيع ونافخ الهواء ، إضافة إلى منطقة الترويب التي تضم مهمات تحضير محلول الشبة والبولي الكتروليت ثم منطقة الخلط السريع. وبعد عملية حقن المروب والتقليب السريع تنتقل المياه للجزء الأخير من هذه الحاوية، وهو منطقة تكوين الندف حيث يتم الانتهاء من عملية الترويب .

ج- حاوية الترسيب النهائي :

وتحتوي هذه الحاوية على ألواح الترسيب التي تستخدم لإتمام مرحلة الترسيب النهائي وذلك باستخدام نظام ألواح الترسيب، حيث يتم تجميع المياه بعد عملية الترويق لتمر بمرحلة الترشيح عبر مجموعة مرشحات الضغط .

د- مرشحات الضغط :

تحتوي المنظومة على ثلاثة مرشحات ضغط تدخل إليها المياه بعد ترويقها عبر مرحلة الترسيب النهائي ، وذلك بواسطة طلمبات ضغط من خلال شبكة

مواسير توزيع ، ويتم بعد ذلك تجميع المياه المرشحة عن طريق نظام تجميع في كل مرشح، حيث تدخل المياه بعد ذلك إلى خزان تجميع المياه النقية .

هـ - خزان المياه النقية :

ويستخدم لتجميع المياه بعد إتمام مراحل التنقية المختلفة وإضافة الكلور النهائي للتعقيم .

و- خزان التعادل :

يتصل ذلك الخزان بمجموعتين من الطلمبات تتصلان مباشرة بخزان المياه النقية ، حيث تقوم هذه الطلمبات بضخ المياه النقية إلى شبكة التغذية .

ز- حقن الكلور :

يتم حقن الكلور على مرحلتين كما يلي :

- كلور ابتدائي قبل مرحلة تكوين الندف .
- كلور نهائي بعد مرحلة الترشيح .

٣- تنقية مياه الآبار الجوفية:

تتم تنقية المياه الجوفية إذا كانت بها مكونات تحول دون استخدامها مباشرة، وفي هذه الحالة يعتمد أسلوب المعالجة على نوعية وكميات الأملاح الموجودة بها – وذلك حسب ما يلي :

- العسر الناتج من الكربونات أو البيكربونات يسمى عسراً مؤقتاً ويمكن إزالته بالتسخين.
- العسر الناتج من الكبريتات يسمى عسراً دائماً .

وتهدف المعالجة إلى تحويل جميع الأملاح كيميائياً إلى كربونات الكالسيوم المحدودة الذوبان في الماء ، وبالتالي يمكن ترسيبها وترشيحها للتخلص منها .

وتتم عملية الترسيب بإحدى الطرق الآتية :

- باستخدام الجير فقط في حالة تواجد أملاح البيكربونات .
- باستخدام كربونات الصوديوم في حالة تواجد أملاح كبريتات الكالسيوم .

٤- *تقنيات منخفضة التكاليف:*

وتتمثل هذه التكنولوجيات في استخدام طرق جديدة في الترويب والترسيب والترشيح ، وتهدف إلى رفع كفاءة وزيادة إنتاجية محطات التنقية ، مع خفض تكلفة الإنشاء والتشغيل . ويجري حالياً التوسع في استخدام هذه التقنيات وعلى الأخص في القرى والتجمعات الصغيرة .

وأهم تلك التكنولوجيات هي :

- استخدام الترويب بالتلامس والترسيب ذي المعدل العالي.
- استخدام الترشيح المباشر ذي المرحلة الواحدة أو المرحلتين ، سواء بالمعدل الثابت أو المتناقص .
- استخدام الترشيح البطيء .

٥- *تكلفة إنتاج مياه الشرب:*

من واقع دراسة المشروعات التي نفذت ، تم تقدير متوسط التكلفة الاستثمارية لإنتاج المتر المكعب من مياه الشرب في عام ١٩٩٧ كالآتي :

- المياه المنتجة من المحطات التقليدية ١١٠٠ جنيه للمتر المكعب
- المياه المنتجة من المحطات غير التقليدية ٨٠٠ جنيه للمتر المكعب
- المياه المنتجة من المحطات المدمجة ١٥٠٠ جنيه للمتر المكعب
- المياه المنتجة من محطات الآبار ٦٥٠ جنيه للمتر المكعب

- المياه المنتجة من محطات تحلية مياه البحار ٥٠٠٠ جنيه للمتر المكعب

من ذلك يتضح أن تكلفة المياه المنتجة من محطات تحلية المياه أعلى كثيراً من المياه المنتجه بالوسائل الأخرى ، وأن تكلفة المياه من المحطات المدمجة أكبر من تكلفة المياه المنتجة من المحطات التقليدية ، وأنه مع استخدام تقنيات منخفضة التكاليف يمكن خفض تكلفة الإنتاج من ١١٠٠ جنيه للمتر المكعب إلى ٨٠٠ جنيه . أما أقل الوسائل تكلفة فهي المياه المنتجة من الآبار. لذلك فإن التوصيات في هذا الشأن تتركز حول التوسع في استغلال المياه الجوفية بقدر الإمكان ، وتطوير نظم المحطات بهدف خفض التكلفة .

(٣) **تقنيات معالجة مياه الصرف الصحي** :

إن الهدف الرئيسي من عملية معالجة مياه الصرف الصحي هو التخلص من مسببات تلوث تلك المياه سواء كانت مواد عضوية أو غيرها ، عالقة كانت أم ذائبة ، ويتم ذلك عن طريق حجزها وإزالتها أو تحليلها إلى مواد وغازات غير ضارة إضافة إلى التخلص من الكائنات الحية الضارة والمسببة للأمراض . وتتم إزالة الملوثات الموجودة في مياه الصرف الصحي من خلال عمليات فيزيائية وكيميائية وبيولوجية ، وتقوم العمليات الفيزيائية بإزالة معظم المواد العالقة ، أما العمليات الكيميائية فيتم تحويل جزء من المواد الذائبة من جراء التفاعلات الكيميائية إلى مواد عالقة يمكن ترسيبها وإزالتها ، ويتركز استخدام العمليات الحيوية (البيولوجية) في إزالة المواد العضوية القابلة للتحلل سواء العالقة أو الذائبة .

وتشمل مراحل المعالجة مرحلتين أساسيتين هما المعالجة الابتدائية ثم المعالجة الثانوية . وفيما يلي بيان بكل منهما :

١ – المعالجة الابتدائية:

تهدف المعالجة الابتدائية إلى إزالة المواد الصلبة العالقة ، سواء أكانت عضوية أو غير عضوية ، وهي تشمل الآتي :

- المصافي .
- أحواض حجز الرمال .
- الترسيب الابتدائي .

أ – المصافي :

هي عبارة عن قضبان من الحديد المتوازية والمتباعدة عن بعضها بمسافات متساوية، تتراوح ما بين ٢–٥ سم . وتوضع المصافي في مواجهة انسياب مياه المجاري في قناة مكشوفة. والغرض من المصافي هو تخليص مياه المجاري من المواد الصلبة الطافية والعالقة ، وأهم ما يراعى عند تصميم المصافي ما يلي :

- يجب ألا تقل سرعة المياه أمام المصافي عن ٠,٦ متر/ثانية وذلك لمنع حدوث الترسيب أمامها.
- زاوية ميل القضبان مع المستوى الأفقي من٤٥–٦٠ درجة.

وتنظف هذه المصافي إما يدوياً أو آلياً بواسطة أمشاط متحركة، ويتم التخلص من الفضلات التي حجزتها المصافي بدفنها في الأرض أو بحرقها بعد التجفيف.

ب – أحواض حجز الرمال :

وهي عبارة عن أحواض ترسيب خاصة ، الغرض منها ترسيب الرمال والمواد غير العضوية العالقة التي يبلغ حجم حبيباتها ٠,٢ مم أو أكبر . وتتكون تلك الأحواض من قنوات متسعة نسبياً تمر فيها المخلفات السائلة ، مع التحكم

الكافي لحفظ سرعتها عند السرعة التي تسمح بترسيب المواد غير العضوية ، ولقد وجد أن هذه السرعة تتراوح ما بين ٢٥-٣٥ سم/ثانية .

وبالرغم من انتظام وثبوت السرعة خلال الحوض ، إلا أن هناك كمية من المواد العضوية تلتصق بسطح الرمال، وعلى ذلك وجد أن الرواسب المجمعة من هذا الحوض قد تحتوي على مواد عضوية بنسبة ١٥ % منها .

ج – الترسيب الابتدائي :

بعد خروج المياه من أحواض حجز الرمال توزع على أحواض الترسيب . وهذه الأحواض إما أن تكون دائرية أو مستطيلة ، وغالباً ما يفضل الحوض المستطيل الشكل لسهولة جمع المواد الطافية من على سطحه . وفي أحواض الترسيب تتم إزالة حوالي ٤٠ % من المواد العضوية ، وتصل نسبة إزالة المواد العالقة إلى حوالي ٦٠ % .

٢ – المعالجة الثانوية:

بعد المرحلة الأولى – وهي المعالجة الابتدائية – تمر مياه الصرف الصحي بالمرحلة التالية والتي يطلق عليها المعالجة الثانوية أو المعالجة البيولوجية . والهدف من هذه المعالجة هو إزالة المواد العضوية من مياه الصرف ، ويتم ذلك باستخدام كائنات دقيقة مختلفة – أهمها البكتريا – في التخلص من المواد العضوية . ففي وجود الأكسجين الذائب في أحواض المعالجة تتغذى البكتريا على المواد العضوية العالقة أو الذائبة ، وتتحول بذلك إلى غازات مختلفة وبقايا يمكن إزالتها بالترسيب ، وأحياناً تسمى هذه العملية "أكسدة المواد العضوية". ومن أجل الحصول على معالجة بيولوجية سليمة ، فإنه يلزم توفير البيئة المناسبة لنمو وتكاثر هذه البكتريا في

أحواض المعالجة ، وتسمى البكتريا التي تتكاثر في وجود الأكسجين (البكتريا الهوائية) ، ولكن في حالة عدم وجود الهواء يمكن لأنواع أخرى من البكتريا أن تؤكسد جانباً كبيراً من المواد العضوية الذائبة في مياه المجاري وتسمى (البكتريا اللاهوائية).

ويمكن تقسيم طرق المعالجة الثانوية إلى طريقتين رئيسيتين وهما :

- المعالجة التي تعتمد على التهوية الميكانيكية وتستخدم فيها البكتريا الهوائية .
- المعالجة التي تعتمد على العوامل الطبيعية (بحيرات الأكسدة) ويستخدم فيها كل من البكتريا الهوائية والبكتريا اللاهوائية .

أ – المعالجة التي تعتمد على التهوية الميكانيكية :

تنقسم هذه المعالجة بدورها إلى طريقتين وهما :

- المعالجة بواسطة التكاثر الملتصق .
- أو المعالجة بواسطة التكاثر المعلق .

وتلي هذه المعالجة أحواض الترسيب النهائي .

وفيما يلي شرح موجز لكل من طريقتي المعالجة وأحواض الترسيب :

- **التكاثر الملتصق (المرشحات الزلطية) :**

المرشحات الزلطية عبارة عن خزانات دائرية بأقطار تتراوح ما بين ٠,٩ و٢,٥ متر، وبعمق حوالي ١,٥ متر. وتحتوي على كسر الحجر أو الزلط بحجم من ٢٦ إلى ١٠٠ مم. وترش مياه الصرف الصحي على الزلط بواسطة أذرع دوارة أعلى المرشح ، وأثناء مرورها خلال طبقات الزلط تقوم الكائنات الحية (البكتريا) بالالتصاق بأسطح الزلط أو كسر الحجر ، وتكوّن شرائح حيوية أو طبقة من الكائنات الحية تقوم بامتصاص المواد العضوية الموجودة في مياه الصرف الصحي وتحليلها كما سبق ذكره . وبمضي الوقت يزداد سمك الشرائح

الحيوية وتفقد قدرتها على الالتصاق ، فيتم إزالتها مع مياه الصرف ويبدأ بعدها في تكوين طبقة جديدة . وهكذا تتوالى هذه الدورات من الشرائح الحيوية البكتيرية . وقد يستخدم وسط من البلاستيك بدلاً من الزلط أو كسر الحجر ، وذلك لزيادة المساحة السطحية للوسط التي تعيش عليه البكتريا ، حتى تتكاثر بكتريا أكثر من التي تتكاثر على سطح الزلط . ويتم تصريف المياه عن طريق قنوات أسفل المرشح بعد إتمام المعالجة البيولوجية .

وأحياناً يستخدم نظام البيوفلتر في المعالجة البيولوجية الملتصقة ، وهي خزانات مثل المرشحات الزلطية ولكن ذات أعماق أكبر قد تصل إلى ١٢ مترا"، والأذرع غالباً ما تكون ثابتة ، وعادة ما يكون الوسط من البلاستيك ذي المساحة السطحية العالية والذي له قدرة كبيرة على جذب طبقة سميكة من البكتريا النشطة .

• **التكاثر المعلق (أحواض التهوية)** :

أحواض التهوية هي أحواض يتم فيها تربية البكتريا ، وهي معلقة في سائل الصرف وذلك إما باستخدام تيارات الهواء المدفوع من أسفل الحوض لعمل فوران للمياه ولزيادة الأكسجين المذاب في السائل لتوفيره للبكتريا ، أو بواسطة القلابات الميكانيكية التي تقلب مياه المجاري كي تمتص الهواء الجوي بواسطة نشر رذاذ مياه المجاري في صورة ذرات صغيرة. وتقوم البكتريا بامتصاص المواد العضوية وتحويلها إلى غازات وبقايا يمكن ترسيبها ، مثلما تقوم به في المرشحات الزلطية السابق الإشارة إليها. وبعد فترة من الزمن تتراوح ما بين ٦-١٢ ساعة يتم ضخ المياه بعد معالجتها إلى خزان الترسيب النهائي . والمعالجة بطريقة التهوية تنقسم إلى عدة طرق ، منها على سبيل المثال :

طريقة التهوية العادية : وهذا النوع من التهوية يتم في خزانات طويلة ، ويتم دخول مياه المجاري في بداية الخزان ، ويدفع الهواء بواسطة تيار الهواء من أسفل الخزان .

التهوية المتدرجة : وفيها يتم إدخال مياه المجاري في عدة نقاط على طول الخزان والتهوية بالهواء من قاع الخزان كما بالطريقة العادية .

التهوية الممتدة . قنوات الأكسدة : وهذه الطريقة تستخدم في معالجة المجاري ذات التصرفات المنخفضة ، وهي تعتمد على تهوية مياه المجاري ميكانيكياً بواسطة القلابات اللفافة لمدة طويلة قد تصل إلى ٣٦ ساعة .

- **أحواض الترسيب النهائي :**

وتلي المرشحات الزلطية أو أحواض التهوية عملية الترسيب في أحواض الترسيب النهائي (سميت بالترسيب النهائي للتفرقة بينها وبين الترسيب الابتدائي الذي سبق ذكره). وأحواض الترسيب النهائي تكون دائرية ، وهي تختلف عن أحواض الترسيب الابتدائي في أنها غالباً ما تكون أعمق لتسمح بتخزين المواد الصلبة المترسبة ، والتي تسمى بالحمأة .

وفي حالة استخدام المرشحات الزلطية في المعالجة الثانوية ، يتم بعد الترسيب النهائي عملية إرجاع مياه المجاري المعالجة إلى ما قبل المرشحات الزلطية لخلط مياه المجاري الخام والمعالجة ابتدائياً بالمياه المعالجة ، لتخفيف تركيز المواد العضوية بمياه المجاري قبل دخولها على المرشحات الزلطية .

أما في حالة استخدام أحواض التهوية ، فيتم إرجاع الحمأة المترسبة (الرواسب) إلى بداية أحواض التهوية لزيادة تركيز البكتريا في أحواض التهوية، والتي تؤكسد المواد العضوية الموجودة بمياه المجاري .

وتجدر الإشارة إلى أن طريقة التهوية الميكانيكية ، سواء أكانت المرشحات الزلطية أو مرشحات التهوية ، لا تحتاج إلى مساحات كبيرة من الأرض مثلما تحتاجه طريقة بحيرات الأكسدة – والتي سيأتي ذكرها ، ولذا فإنها تعتبر أكثر مناسبة للقرى والمدن المحاطة بالأراضي الزراعية التي ليس لها ظهير صحراوي .

ب – المعالجة الطبيعية – المستنقعات والبرك (بحيرات التثبيت أو بحيرات الأكسدة) :

تتم معالجة مياه الصرف الصحي في هذه النظم من خلال استخدام برك أو مستنقعات بطريقة طبيعية تعتمد على نشاط مشترك متكامل ، تقوم به الطحالب والبكتريا بالاستعانة بأشعة الشمس وبعض العناصر الموجودة في مياه الصرف الصحي . فالبكتريا الهوائية تستخدم الأكسجين الذائب في المياه لأكسدة المواد العضوية ، وينتج عن هذه الأكسدة مواد عضوية مثبتة وثاني أكسيد الكربون . والطحالب بدورها تستخدم ثاني أكسيد الكربون مع بعض الأملاح في تخليقها الضوئي بمساعدة أشعة الشمس ، وتعطي الأكسجين اللازم لتكاثر البكتريا. ومعنى هذا أن كلاً من الطحالب والبكتريا تعطي للأخرى ما تحتاجه . ويتكون هذا النظام من ثلاث بحيرات متتالية تستمر المعالجة فيها إلى ما يقرب من ١٢ يوماً ، وهذه البحيرات هي :

- **البحيرات اللاهوائية** : هي بحيرات عميقة (٢,٥ – ٦ متر) ويعتمد في هذه البحيرات على البكتريا اللاهوائية في أكسدة المواد العضوية في الطبقات العميقة من البحيرة ، والتي لا يصل الهواء إليها ، أما في الطبقة السطحية وبعمق حوالي نصف متر فتقوم البكتريات الهوائية بعمليات الأكسدة ، أي أنه

في هذه البحيرات تقوم البكتريا اللاهوائية بالدور الأكبر في الأكسدة ويقل بدرجة كبيرة دور البكتريا الهوائية .

- **البحيرات الهوائية اللاهوائية** : هي بحيرات متوسطة العمق (١,٨ – ٢,٥ متر) وفيها تقوم البكتريا الهوائية بأكسدة المواد العضوية في النصف العلوي من البحيرة ، وتساعدها في ذلك الخلايا الطحلبية . وتقوم البكتريا اللاهوائية بعمليات الأكسدة في النصف السفلي من البحيرة ، أي أن البكتريا الهوائية والبكتريا اللاهوائية تقومان مناصفة بأكسدة المواد العضوية في هذه البحيرات .
- **البحيرات الهوائية** : هي بحيرات ضحلة لا يزيد عمقها على ١,٠ متر مما يساعد أشعة الشمس على اختراق جميع طبقات مياه الصرف ، وتصل بذلك إلى القاع . وتقوم البكتريا الهوائية وحدها بعمليات الأكسدة المطلوبة للتخلص من المواد العضوية .

وتجدر الإشارة إلى أن هذه البحيرات تحتاج إلى مساحات كبيرة من الأرض ، ولذا فإنها لا تستخدم إلا إذا توفرت هذه المساحات ، كما يجب أن تكون مواقعها بعيدة عن الأحياء السكنية، مع مراعاة اتجاه الرياح وذلك تجنباً للروائح الكريهة التي تصدر عنها ، كما أنها تمثل دائماً مرتعاً لتوالد الذباب .

<u>٣ – تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي:</u>

من واقع المشروعات التي نفّذت في فترة التسعينات ، فقد تم تقدير متوسط تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي للمتر المكعب على النحو التالي :

- مياه الصرف المنتجة من المحطات التقليدية الكبيرة ٣٥٠٠ جنيه للمتر المكعب
- مياه الصرف المنتجة من المحطات غير التقليدية ٢٥٠٠ جنيه للمتر المكعب
- بحيرات الأكسدة ١٥٠٠ جنيه للمتر المكعب

مما سبق يتضح أن المعالجة باستخدام بحيرات الأكسدة هي أقل النظم تكلفة، ولكن يؤخذ على هذا النظام أن البحيرات تحتاج إلى مساحات واسعة من الأراضي قد لا تتوفر في كثير من الأحيان خصوصاً في مناطق الوادي والدلتا . أما المعالجة الميكانيكية سواء أكانت من خلال المرشحات الزلطية أو مرشحات التهوية فإنه يمكن باستخدام تقنيات متطورة خفض التكلفة بها من ٣٥٠٠ جنيه لمعالجة المتر المكعب إلى ٢٥٠٠ جنيه. وتتجه البحوث الآن إلى المعالجة البيولوجية كوسيلة إلى مزيد من خفض تكلفة المعالجة .

(٤) إعادة استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة والحمأة المترسبة :

__ا – استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الري:__

زادت كميات مياه الصرف الصحي زيادة كبيرة نتيجة للزيادة السكانية من ناحية والتوسع في مشروعات الصرف الصحي من ناحية أخرى . فقد بلغت كمية مياه الصرف الآن حوالي ٢,٥ مليار متر مكعب سنوياً ، ومن المنتظر أن تزيد إلى ٦ مليارات متر مكعب في عام ٢٠٢٠. ومع محدودية كميات المياه المتاحة واحتمال عدم كفايتها لأغراض الري والأغراض المعيشية في المستقبل القريب ، فقد أصبح من الضروري إعادة استخدام مياه الصرف الصحي بعد معالجتها معالجة سليمة في الزراعة ، ولكن باشتراطات معينة لتجنب المضار التي قد تنشأ عن ذلك . وفي جميع الدول بما فيها مصر فقد سنت القوانين المحددة لمواصفات المياه المعالجة المسموح باستخدامها لري الأنواع المختلفة من المزروعات.

وقد استخدمت نظم معالجة مياه الصرف الصحي وإعادة استخدامها لأعمال الزراعة منذ أكثر من مائة عام ، وتم تحديث وتطوير هذه النظم . وأصبحت

مياه الصرف تستخدم الآن بأمان وبدون تلوث أو إضرار بالبيئة أو بالصحة العامة في كثير من دول العالم .

ويحقق استخدام مياه الصرف الصحي في الري المزايا الآتية :

- **ترشيد المياه** : يحقق استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الأعمال الزراعية مورداً جديداً من موارد المياه للري ، وبالتالي يساعد في زيادة الموارد المائية .
- **استمرارية المصدر** : في بعض المناطق النائية التي يتكلف وصول مياه للري بها تكلفة كبيرة ، ويكون أسلوب استخدام مياه الصرف المعالجة ذات فائدة كبيرة ، وكذلك في المناطق المعرضة للجفاف يصبح هذا الأسلوب حيوياً لما يتميز به من استمرارية.
- **القيمة الغذائية للنبات** : تحتوي مياه الصرف المعالجة على عناصر غذائية كبيرة للنبات من الأزوت والفوسفور والبوتاسيوم والنحاس والحديد والزنك وغيرها .
- **تحسين خواص التربة** : يؤدي استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الزراعة إلى إثراء التربة بالمادة العضوية وتحسين خواصها ، فمثلاً يؤدي إلى خفض قيمة PH (درجة تأين الهيدروجين) مما ييسر امتصاص العناصر الغذائية في التربة ، وزيادة السعة المائية للتربة ، وكذلك زيادة السعة التبادلية للكاتيونات .
- **زيادة إنتاجية المحاصيل** : أثبتت الأبحاث الحقلية أن استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة يزيد من إنتاجية المحاصيل الزراعية ، فمثلاً ارتفع إنتاج الذرة ثلاثة أضعاف بعد أربع سنوات من استخدام مياه الصرف المعالجة بالمقارنة باستخدام مياه النيل في الري . وكان السبب الرئيسي لزيادة الإنتاج

ليس فقط توفير العناصر المغذية الضرورية للنبات ، بل أيضاً نقص الملوحة، وخفض نسبة امتصاص الصوديوم .

- **حماية البيئة** : الأسلوب التقليدي للتصرف في مياه الصرف الصحي هو المعالجة الابتدائية أو الثانوية ثم إلقاؤها في المصارف . هذا بخلاف بعض التجاوزات بإلقاء مياه الصرف الخام مباشرة في المصارف ، مما يؤدي إلى آثار خطيرة على البيئة ونشر الأمراض. علاوة على أن إلقاء مياه الصرف في المصارف يؤثر على منسوبها ويتسبب في رفع منسوب المياه الجوفية بما لها من آثار سلبية على الزراعة . أما في حالة معالجة مياه الصرف بمستويات المعالجة المختلفة لاستخدامها في الري ، فإنه يمكن تجنب تلوث المصارف أو زيادة منسوب المياه الجوفية . ويمكن القول بأن حماية البيئة من هذه المخلفات السائلة لا تقل أهمية عن النتائج الاقتصادية المترتبة على إعادة استخدامها بأمان .

٢ – استخدام الحمأة كسماد عضوي:

الحمأة هي المترسبات في أحواض الترسيب الابتدائي وأحواض الترسيب النهائي أثناء عمليات معالجة مياه الصرف الصحي ، وهي خليط من مواد عضوية وغير عضوية ، وتصل نسبة المواد الصلبة فيها إلى ٥ % والمياه إلى ٩٥ % .

وتتم معالجة الحمأة في ثلاث مراحل هي :

- **تركيز الحمأة** : والغرض منها هو تخفيض حجمها الكلي . ويفيد التركيز في تخفيض حجم الأحواض والمهمات المستخدمة في مرحلة التخمر والتجفيف .
- **تخمر الحمأة** : وهي عملية بيولوجية تهدف إلى تخفيض المواد العضوية الصلبة ، كما يؤدي التخمر إلى زيادة قيمة الحمأة لاستخدامها كسماد .

- **تجفيف الحمأة** : ويتم التجفيف بوسائل ميكانيكية ، أو يتم اعتماداً على العوامل الطبيعية في أحواض خاصة .

ولزيادة كفاءة الحمأة كسماد يضاف إليها الجير الحي أو تراب الأسمنت أو الجبس الزراعي أو المخلفات النباتية ، مثل حطب القطن وقش الأرز وحطب الذرة .

وأثبتت التجارب أن استخدام الحمأة كسماد في الأراضي الزراعية يحقق فوائد عديدة للمزروعات ، من حيث زيادة الإنتاج وتحسين خواص التربة وتخفيض كثافتها وزيادة معدل احتفاظها بمياه الري ، وتحتوي الحمأة على مواد مغذية للنبات وغنية بالمواد العضوية التي تصل إلى ٥٠ % منها ، وهذه المواد العضوية خاصة النيتروجين والفوسفات مفيدة للنبات. أي أن الحمأة تقوم بدور التسميد الفعال للمحاصيل لاحتوائها على كميات مناسبة من العناصر المغذية الأساسية للنبات .

واستخدام الحمأة في تسميد الأراضي الزراعية فيه وفر كبير بالمقارنة بالأسمدة الكيميائية، ففي الوقت الذي كان يباع فيه الطن من الحمأة بسعر ٥٠ جنيهاً ، يباع طن اليوريا بمبلغ ٥٠٠ جنيه ، وطن السوبرفوسفات بسعر ٤٠٠ جنيه ، وطن سلفات البوتاسيوم بسعر ٩٠٠ جنيه ، وهي الأسمدة الشائع استخدامها .

ويجب عدم استخدام الحمأة في الأراضي المزروعة بالخضراوات التي تؤكل نيئة ، أو زراعة الدرنات ، وألا تستخدم الأراضي المعالجة بالحمأة كمراع للماشية والأغنام إلا بعد مرور شهرين من إضافة الحمأة. مع عدم استخدامها في الحدائق العامة أو الملاعب التي ترتادها الجماهير .

٣ – *مخاطر استخدام مياه الصرف الصحي والحمأة في الزراعة:*

قد يحدث بعض المخاطر من إعادة استخدام مياه الصرف الصحي والحمأة في الزراعة ، والتي يمكن تجنبها عند اتباع نظم وأساليب محددة طبقاً للقوانين والكودات المعدة لذلك . ومن هذه المخاطر :

- زيادة كمية النترات التي تلوث المياه الجوفية .
- تراكم العناصر الثقيلة داخل النباتات أو في التربة .
- تلوث المياه الجوفية .

ويلزم لتحقيق الاشتراطات الواجب توافرها في استخدام مياه الصرف المعالجة والحمأة ، مراعاة ما يلي :

- تطهير مياه الصرف في جميع الأحوال كخطوة أساسية في عملية المعالجة .
- المراقبة الصحية المستمرة للأفراد العاملين في الزراعة التي تستخدم مياه الصرف الصحي، مع الكشف الدوري عليهم وإجراء التحاليل اللازمة لضمان سلامتهم .
- المراقبة المستمرة لمياه الصرف المستخدمة في الري والتربة بأخذ عينات دورية ، والتأكد من مطابقة النتائج للحدود المسموح بها.
- الالتزام بالمعايير الصحية التي وردت في القواعد الإرشادية التي صدرت عن منظمة الصحة العالمية ومنظمة الأغذية والزراعة ، والخاصة بإعادة استخدام مياه الصرف الصحي في الزراعة والحمأة كسماد .

الفصل الرابع
التغذية بمياه الشرب و الصرف الصحي – الوضع الراهن

أنفقت الدولة استثمارات كبيرة للنهوض بقطاع مياه الشرب والصرف الصحي في مصر خلال العقدين الأخيرين ، وصلت إلى حوالي ٣٠ مليار جنيه. ولكن بالرغم من ذلك فإن الخدمة مازالت قاصرة عن تلبية حاجة سكان الحضر والريف ، حيث إن التغطية القومية لمياه الشرب حسب تعداد ١٩٩٦ بلغت نسبتها حوالي ٧٨ % (٩٠ % في الحضر و ٧٥ % في الريف) ، بينما وصلت نسبة التغطية للصرف الصحي إلى ٣٢ % (٤٠% في الحضر و١٥% في الريف) ، أي أنه ما زال ١٣,٤ مليون نسمة لم تصلهم مياه الشرب النقية (٥,٧ مليون نسمة في الحضر و ٧,٧ مليون نسمة في الريف) ، و٣٧,٧ مليون نسمة لم تصلهم خدمة الصرف الصحي (١٦,٦ مليون نسمة في الحضر و ٢١,١ مليون نسمة في الريف). وبالتالي فإن المناطق المحرومة من خدمة الإمداد بمياه الشرب أو الصرف الصحي – أو التي تصلها مياه أقل من احتياجاتها – تتعرض إلى حد كبير للتلوث ، وذلك بسبب اعتماد الأهالي على الطرق البدائية للحصول على مياه الشرب وصرف مخلفاتهم ، مثل استخدام مياه الترع والمصارف في الاستخدامات المنزلية ، ولجوء عدد كبير من الأهالي في الريف إلى استخدام الطلمبات الحبشية التي تسحب مياها سطحية ملوثة بالصرف الزراعي والصحي . كذلك لجوء البعض إلى صرف مخلفاتهم في خزانات

الترشيح بجوار المنازل ، التي تعتبر من أهم مصادر تلوث المياه الجوفية والآبار .

مما سبق يتضح أن توفر خدمة مياه الشرب والصرف الصحي ما زال بعيد المنال. أي أن العمران المصري تنقصه أحد دعائمه الأساسية وهو : المرافق العامة الضرورية للحياة الحضرية والريفية على السواء .

(١) التغذية بمياه الشرب والصرف الصحي في الحضر والريف :

توضح الجداول الآتية أعداد المباني السكنية والأفراد والمدن والقرى التي تغطيها خدمة مياه الشرب والصرف الصحي حسب البيانات الواردة في تعداد ١٩٩٦، وكذلك البيانات الواردة في كتاب وصف مصر بالمعلومات – ١٩٩٧ الصادر من مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء.

١- المباني السكنية المتصلة بشبكات بمياه الشرب:

يبين الجدول رقم (٤ – ١) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بمياه الشرب في المحافظات المختلفة .

جدول رقم (٤ – ١) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بمياه الشرب [1]

المحافظة	حضر/ ريف	شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
القاهرة	حضر	٣٤٠٠٣٨	٣١٠٢٠	٣١٤٧٦	٨٤ ٪
الاسكندرية	حضر	٢٢٠٤٢٩	٥٣٤٦	١٥١٩٨	٩١ ٪
بور سعيد	حضر	١٦٧٢٩	٧	٨٦٥٦	٦٦ ٪
السويس	حضر	٣٠٢٤٥	٧٦٠	٢٠٦٦	٩١ ٪
دمياط	حضر	٣٣٢٨٧	١٠٢	١٠٠٨	٩٧ ٪
	ريف	٨٩٤٩٢	١٢٤٤	٨٢٠٩	٩٠ ٪
الدقهلية	حضر	١٣٥١٤٩	٢٥٢٦	٧٤٢٢	٩٣ ٪
	ريف	٣٧٦١٩٩	٧١٢٥٣	٦٣٥٨٢	٧٤ ٪
الشرقية	حضر	١١٠٦١٧	٧٨٦٩	١٠٨٩١	٨٥ ٪
	ريف	٣٠٠٢٨٨	١٥٧٢٢٩	١٤٩٤٣٠	٤٩ ٪
القليوبية	حضر	٨٩٣٥٠	١١٩٣٩	١١٣٧٦	٧٩ ٪
	ريف	١٤٢٢٩٠	١٠٠٤٤٩	٦٦٤٤٩	٤٦ ٪
كفر الشيخ	حضر	٥٧٧٨٥	٢٣٢٠	٨٧٤٢	٨٤ ٪
	ريف	١٧٤١٢٤	١٠٠٥٦	٨٨٦٧٤	٦٤ ٪
الغربية	حضر	١٠٥٨٣٧	٦٦٩٩	٦١٧١	٨٩ ٪
	ريف	٢٥٩٥٤٥	٥٩٧٠٩	٧٧٣٢٠	٦٥ ٪
المنوفية	حضر	٦٦٦٤٨	٧٠٧١	٧٥٦٢	٨٢ ٪
	ريف	٢٠٨٢٤٨	٨٤٤٧٥	١٢٩٦٩٣	٤٩ ٪
البحيرة	حضر	٨٦٦٥٦	١٠٤٦٢	٩٥١٣	٨١ ٪
	ريف	٢١٢٩٣٧	١٣٣٢٩٤	١٢٩٧٧٢	٤٥ ٪
الاسماعيلية	حضر	٣٤١٠٠	٢٩٢١	٤٩٢٣	٨١ ٪
	ريف	٣٧٦٢٤	٢٩٣٤٣	١٢٢٠٢	٤٨ ٪
الجيزة	حضر	١٦٥١١٦	٢٠٠٦١	٢٥٣٠٢	٧٨ ٪
	ريف	١٩٣٦٣٩	٥١٨٥٥	٦٣١٩٠	٦٣ ٪

(1) النتائج النهائية لتعداد ١٩٩٦ .

(تابع) جدول رقم (٤ – ١) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بمياه الشرب

المحافظة	حضر/ ريف	شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
بني سويف	حضر	٥٠٧٨٦	٢٧٥٢	١٠٢٩٣	٪ ٨٠
	ريف	٨٠٧٨٩	٤٤٥١٥	١٤٧٩٣٢	٪ ٣٠
الفيوم	حضر	٤٩٤٣٦	٣٥٠	١١٢٨٩	٪ ٨١
	ريف	١١٤٤٧٠	٥٥٢٨	١٥٤٢٨٨	٪ ٤٢
المنيا	حضر	٧٣٤٩٦	٣٥٣٥	١٥٧٤١	٪ ٧٩
	ريف	١٢٧٩٤٧	١٢٣٥٨٨	٢٦٦٣٧٥	٪ ٢٥
أسيوط	حضر	٧٤٧١٢	٦٩٨٢	١٤١٩٢	٪ ٧٨
	ريف	١٥٧٣٨٣	٩٠٨٧٤	١٠٢٣٤٠	٪ ٤٥
سوهاج	حضر	٦٩٠٣٠	٨٨٠٣	٨٦٢١	٪ ٨٠
	ريف	١٦٧٧٧٤	١٧٨٦٣٧	٨٦٠٩٨	٪ ٣٩
قنا	حضر	٦١٣٠٢	٩١٨٠	١٠٨١٠	٪ ٧٥
	ريف	١٣٢٧٢٣	١٥٢٩٢٨	٧٢٠٢٩	٪ ٣٧
أسوان	حضر	٦٢٠٣٩	٣٩٧	٨٩٦٦	٪ ٨٧
	ريف	٩٦٣٤١	٤٥٣٧	٢٠٢٢٣	٪ ٨٠
مدينة الأقصر	حضر	٢٢٤٤٩	٣١٤٣	٢٣٢٠	٪ ٨٠
	ريف	١٩٨٢٦	١٤٢٧٨	١١٣٣٣	٪ ٤٤
البحر الأحمر	حضر	١٣٣٣٦	٦١٧٣	٣٤٨٧	٪ ٥٨
	ريف	١٤٦٣	٢٠٨٧	١٠٧٥	٪ ٣٢
الوادي الجديد	حضر	٨٧١٤	١٨٩	١٠٧٩	٪ ٨٧
	ريف	١٣١٣٨	٣٦١	٢٢٧١	٪ ٨٣
مطروح	حضر	١٧٤٢٢	٦٤٦٨	٣٠٦٣	٪ ٦٥
	ريف	١٠٤٢٢	٥٥٤١	٨١٣٢	٪ ٤٣
شمال سيناء	حضر	٢١١٩٥	٣٨٣	١٣٥٥	٪ ٩٢
	ريف	٥٠٦٩	٣٦٩٧	٢٨٤٧	٪ ٤٤

المحافظة	حضر/ ريف	شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
جنوب سيناء	حضر	٣٢١٢	٢٢٥	٢٠٤	٪ ٨٨
	ريف	٦٢٣	٣٢٨٨	١٤٣٣	٪ ١٢
إجمالي الحضر		٢٠١٩١١٥	١٥٧٦٨٣	٢٤١٨٢٦	٪ ٨٣
إجمالي الريف		٢٩٢٢٣٥٤	١٣٢٩٢٦٦	١٦٦٤٨٩٧	٪ ٤٩
إجمالي عام		٤٩٤١٤٦٩	١٤٨٦٩٤٩	١٩٠٦٧٢٣	٪ ٥٩

من الجدول السابق يتضح ما يلي :

- تبلغ نسبة المباني السكنية بالحضر والريف المتصلة بالشبكات العامة ٥٩ % من مجموع المباني السكنية بمصر .
- تبلغ نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة في الحضر ٨٣ % من مجموع المباني بالحضر ، بينما تبلغ النسبة في الريف ٤٩ % .
- تصل النسبة في المحافظات الحضرية إلى حوالي ٩٠ % بينما تبلغ في حضر المحافظات الأخرى حوالي ٨٠ % ، مما يعني تقارب النسب في المحافظات المختلفة تقارباً كبيراً .
- تتفاوت نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة تفاوتاً ملحوظاً في ريف المحافظات إذ تتراوح ما بين ٢٥ % و٣٠ % في بعض المحافظات ، وتصل إلى ما بين ٦٠ % و٧٠ % في محافظات أخرى .

٢- المباني السكنية المتصلة بالصرف الصحي:

يبين الجدول رقم (٤ – ٢) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بالصرف الصحي في محافظات مصر .

جدول رقم (٤ – ٢) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بالصرف الصحي [1]

المحافظة	حضر/ ريف	شبكة عامة	أخرى	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
القاهرة	حضر	٣١٦٩٩٣	٨٥١٣١	٧٩ ٪
الإسكندرية	حضر	١٤٨٢٧٨	٩٢٣١٥	٦٢ ٪
بور سعيد	حضر	١٤١٤٩	١١٢٢١	٥٦ ٪
السويس	حضر	٢٣٦٤٤	٩٤٢٦	٧١ ٪
دمياط	حضر	٢٥٣٦٣	٨٨٦٩	٧٤ ٪
	ريف	٣٧٩٦١	٥٩٩٢٥	٣٩ ٪
الدقهلية	حضر	١١١٥٧٠	٣٣٢٣٤	٧٧ ٪
	ريف	١٨٠١٠٨	٣٢٨٩٨٧	٣٥ ٪
الشرقية	حضر	٨٤٣٠٧	٤٢٨٢٨	٦٦ ٪
	ريف	١٣٦٠٨٤	٤٦٦١١٩	٢٣ ٪
القليوبية	حضر	٦٠٩٥١	٥١٤٦٢	٥٤ ٪
	ريف	٣٤٤٣١	٢٧٣٥٦٧	١١ ٪
كفر الشيخ	حضر	٤٤٢٠٢	٢٤٥٣٢	٦٤ ٪
	ريف	١١٢٩٦	٢٦١٠٣٧	٤ ٪
الغربية	حضر	٨٧٢١١	٣٠٧٩١	٧٤ ٪
	ريف	٩٣٦٩	٣٨٢٥٣٠	٢ ٪
المنوفية	حضر	٢٢٤٦٣	٥٨٧٤٥	٢٨ ٪
	ريف	٨٩٩٨	٤١١٧٣٦	٢ ٪
البحيرة	حضر	٤٨٠٦٥	٥٨٥٣٠	٤٥ ٪
	ريف	١٥٠٨٠	٤٦٠٨٤٢	٣ ٪

[1] النتائج النهائية لتعداد ١٩٩٦ .

تابع جدول رقم (٤ – ٢) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بالصرف الصحي

المحافظة	حضر/ ريف	شبكة عامة	أخرى	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
الاسماعيلية	حضر	٢٢٩١٧	١٨٩٩١	٥٥ ٪
	ريف	٦٩٢١	٧٢٢٤٤	٩ ٪
الجيزة	حضر	١٤٤٢٠٨	٦٦٢٦٠	٦٩ ٪
	ريف	٥٣٤٣٦	٢٥٥٢٧١	١٧ ٪
بني سويف	حضر	١٤٣٤٧	٤٩٥٦١	٢٢ ٪
	ريف	١٧٩٩	٢٧١٣٩٣	١ ٪
الفيوم	حضر	٢٧٤٥١	٣٣٥٩٩	٤٥ ٪
	ريف	١٢٦١٣	٢٥٥٣٠٧	٥ ٪
المنيا	حضر	١٥٨٨٦	٧٦٥٦٠	١٧ ٪
	ريف	٢٦٦٩	٥١٣٠٠٥	١ ٪
أسيوط	حضر	١٤١٦٠	٨٠٥٣٦	١٥ ٪
	ريف	٣٩٩٨	٣٤٥١٢٠	١ ٪
سوهاج	حضر	١٤٩١٦	٧١٣٧٩	١٧ ٪
	ريف	٧٧٩٨	٤٢١٠٠٠	٢ ٪
قنا	حضر	١١٤١٣	٦٩٣٢٣	١٤ ٪
	ريف	٦٣٢٦	٣٤٧٠٤٨	٢ ٪
أسوان	حضر	٢٢٥٩٤	٤٨٦٥٩	٣٢ ٪
	ريف	٣٥٧٨	١١٦٧٨٣	٣ ٪
مدينة الأقصر	حضر	٦٠٥٦	٢١٧٠٠	٢٢٪
	ريف	٨٧٨	٤٤١٧٤	٢٪
البحر الأحمر	حضر	١٥٥٦	٢١١١٣	٧٪
	ريف	٩٦	٤٤٧٢	٢٪

تابع جدول رقم (٤ – ٢) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بالصرف الصحي

المحافظة	حضر/ ريف	شبكة عامة	أخرى	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
الوادي الجديد	حضر	٧٠٩٤	٢٨٣٢	٪ ٧١
	ريف	٣١٦٣	١٢٥٢٨	٪ ٢٠
مطروح	حضر	٣١٦٩	٢٣٧٤١	٪ ١٢
	ريف	١٣١	٢٣٩٣٨	٪ ١
شمال سيناء	حضر	١٥٧٥	٢١٢١٠	٪ ٧
	ريف	٨٣٢	١٠٧٠٢	٪ ٧
جنوب سيناء	حضر	٢٠٠٥	١٦٣٠	٪ ٥٥
	ريف	٣٥٦	٤٩٨٦	٪ ٧
إجمالي الحضر		١٢٩٦٥٤٣	١١١٤١٧٨	٪ ٥٤
إجمالي الريف		٥٣٧٩٢١	٥٣٤٢٧١٣	٪ ٩
إجمالي عام		١٨٣٤٤٦٤	٦٤٥٦٨٩١	٪ ٢٢

من الجدول السابق يتبين ما يلي :

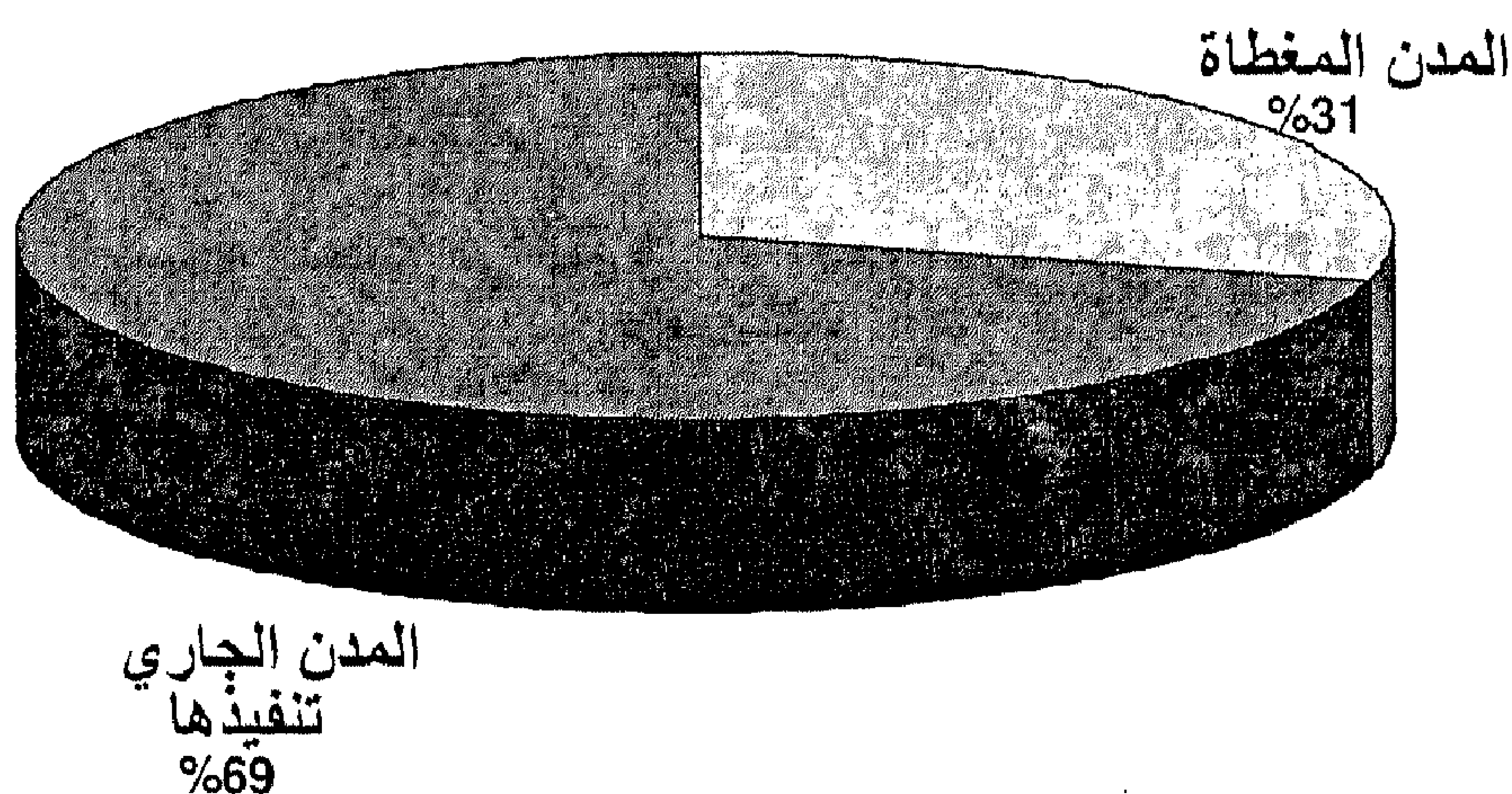
- تبلغ نسبة المباني السكنية المتصلة بشبكات الصرف الصحي العامة على المستوى القومي ٢٢ % فقط من مجموع المباني السكنية ،وهذا يدل دلالة واضحة على تدني هذه الخدمة تدنياً شديداً في مصر .
- تبلغ النسبة في الحضر ٥٤ % بينما تبلغ النسبة في الريف ٩ % ، ويدل ذلك على التفاوت الكبير بين الحضر والريف في خدمات الصرف الصحي .
- تدل أرقام النسب على أن هناك فرقاً واضحاً بين خدمة الصرف الصحي في المحافظات الحضرية وحضر محافظات الوجه البحري من جهة وحضر محافظات الوجه القبلي من جهة أخرى ، إذ تتراوح النسب في المجموعة

الأولى ما بين ٥٠ % و ٧٥ % ، وتتراوح في المجموعة الثانية (فيما عدا محافظة الجيزة) ما بين ١٥ % و ٤٠ % .

- في ريف المحافظات جميع النسب بالغة التدني وتتراوح ما بين ١ % و ١٠ % فيما عدا عدداً محدوداً من المحافظات تزيد فيه النسبة على ذلك قليلاً .

٣ – المدن والقرى المغطاة بخدمات مياه الشرب والصرف الصحي:

توضح الأشكال الآتية أرقام (٤ – ١) ، (٤ – ٢) ، (٤ – ٣) الصادرة عن وزارة الإسكان والمرافق نسب التغطية في المدن والقرى بمياه الشرب والصرف الصحي كالآتي :

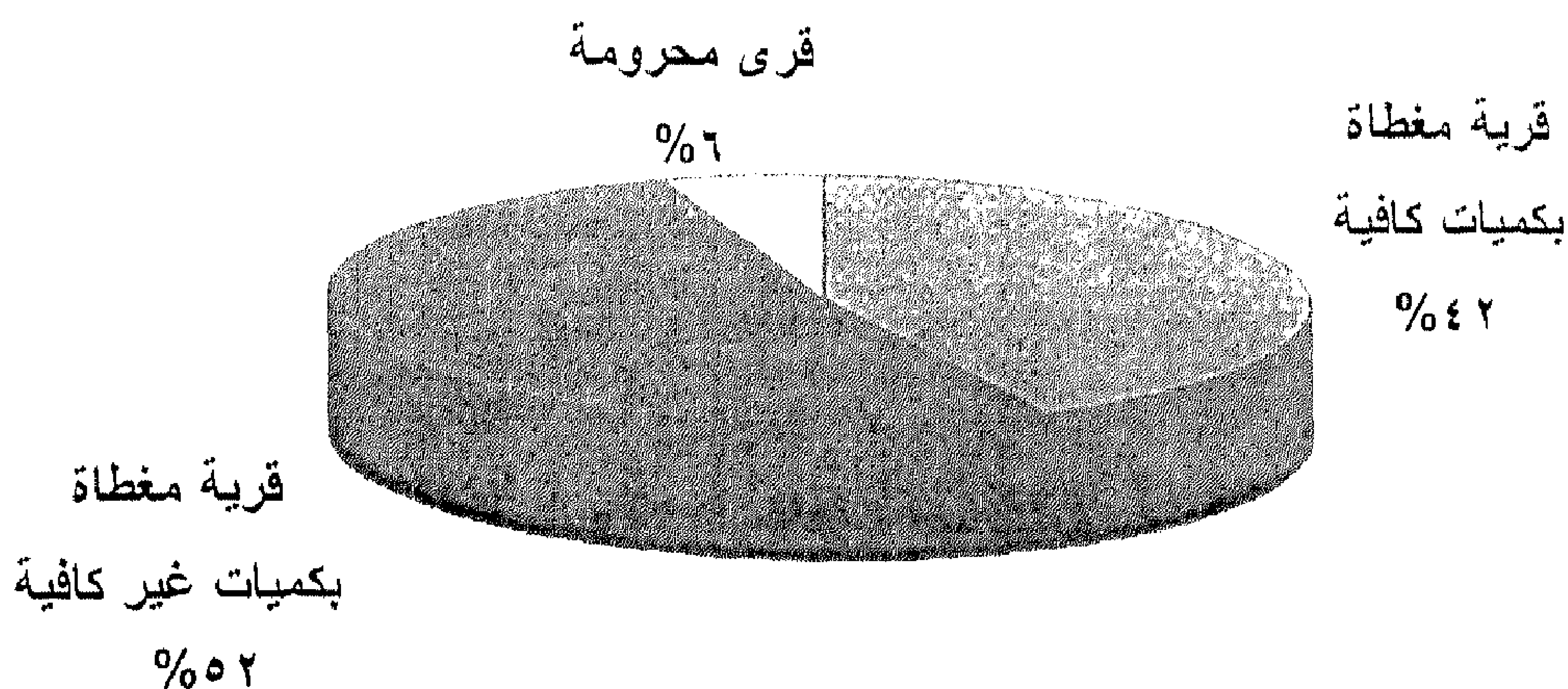


عدد المدن والمراكز ٢١٦ مغطى منها بالصرف الصحي ٦٧ بنسبة ٣١%

(المشروعات الجاري تنفيذها تغطي باقي المدن والمراكز)

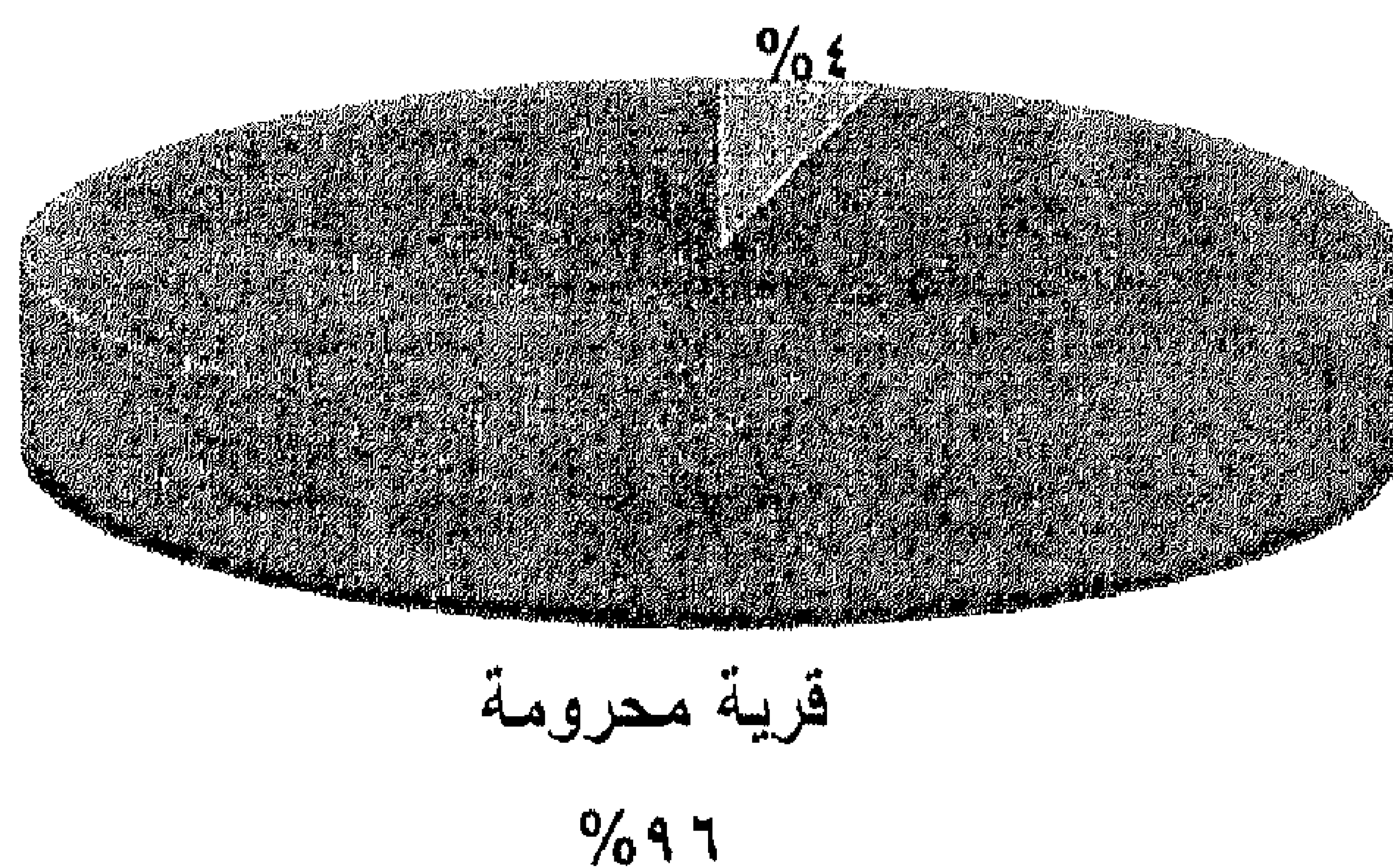
شكل رقم (٤–١)

نسب التغطية في القرى الأم بمياه الشرب ٤٥٢٥ قرية



عدد القرى الأم ٤٥٢٥
مغطى منها بمياه الشرب بكميات كافية ١٩١٧ بنسبة ٤٢%
مغطى منها بمياه الشرب بكميات غير كافية ٢٣٦٨ بنسبة ٥٢%
عدد القرى المحرومة ٢٤٠ بنسبة ٦%
شكل رقم (٤-٢)

نسب التغطية في القرى الأم بالصرف الصحي ٤٥٢٥ قرية



عدد القرى الأم ٤٥٢٥
مغطى منها بالصرف الصحي ١٧٠ بنسبة ٤%
عدد القرى المحرومة ٤٣٥٥ بنسبة ٩٦%
شكل (٤-٣)

ومن الأشكال السابقة يتضح الآتي :

أ- نسب التغطية في المدن بمياه الشرب تصل إلى ١٠٠ % .

ب- نسب التغطية في المدن والمراكز بالصرف الصحي كالآتي :

- ٦٧ مدينة مغطاة بهذه الخدمة (٣١ % من مجموع المدن) .

- ١٦٣ مدينة (٦٩%) جار تنفيذ مشروعات صرف صحي بها .

ج – نسب التغطية في القرى بمياه الشرب كالآتي :

- ١٩١٧ قرية (٤٢%) مغطاة بكميات كافية .

- ٢٣٦٨ قرية (٥٢%) مغطاة بكميات غير كافية .

- ٢٤٠ قرية (٦%) محرومة من خدمة مياه الشرب.

د – نسبة التغطية في القرى بالصرف الصحي كالآتي :

- ١٧٠ قرية (٤%) مغطاة بخدمة الصرف الصحي .

- ٤٥٢٥ قرية (٩٦%) محرومة من خدمة الصرف الصحي .

(٢) الطاقة الإنتاجية للمياه والصرف الصحي :

١ – الإنتاج السنوي لمياه الشرب وتصرفات الصرف الصحي:

يوضح الجدول رقم (٤ – ٣) الإنتاج السنوي لمحطات تنقية مياه الشرب ومحطات المعالجة لمياه الصرف الصحي في الحضر و الريف والقدرة التصميمية لهذه المحطات .

جدول رقم (٤ – ٣) محطات التنقية والمعالجة والتصرف التصميمي في العام (عام ١٩٩٧)

وسائل الانتاج		الكمية (عدد)			التصرف التصميمي (مليون م^٣/عام)		
		حضر	ريف	قومي	حضر	ريف	قومي
مياه الشرب	محطة مياه تقليدية	١٤٨	٢	١٥٠	٤٣٤٦,٩	٥٥,٨	٤٤٠٢,٨
	محطة مياه مدمجة	١٧٣	٤٩٣	٦٦٦	١٢٦,٣	٣٥٩,٩	٤٨٦,٢
	محطة آبار	٧٤٥	١٦٥٣	٢٣٩٨	٣٩١,٥	٦٤٩	١٠٤٠,٥
	تحلية مياه البحر						٠,٠٢٥
	إجمالي	١٠٦٦	٢١٤٨	٣٢١٤	٤٨٦٤,٧	١٠٦٤,٧	٥٩٢٩,٥٢٥
الصرف الصحي	محطة معالجة تقليدية	٥٨	١٩	٧٧	٢٥٨٢	٣٧٠	٢٩٥٥

٢ – كميات مياه الشرب المنتجة ونسبة الفاقد ونصيب الفرد منها:

يوضح الجدول رقم (٤ – ٤) كميات مياه الشرب المنتجة في المحافظات المختلفة وكميات مياه الشرب المستهلكة ونسبة الفاقد ونصيب الفرد من مياه الشرب المنتجة في اليوم .

جدول رقم (٤ – ٤) كمية مياه الشرب المنتجة ونسبة الفاقد ونصيب الفرد منها عام ١٩٩٦ [1]

المحافظة		كمية مياه الشرب النقية المنتجة يومياً (ألف م ٣)	كمية مياه الشرب المستهلكة يومياً	نسبة الفاقد	نصيب الفرد من مياه الشرب المنتجة في اليوم
القاهرة	حضر	٣٢٦٤	١٩٣٧	٤١ ٪	٤٨٠
الاسكندرية	حضر	١٦٨٩	١١٣٣	٣٣ ٪	٥٠٧
بور سعيد	حضر	١٩٠	١٦٦	١٣ ٪	٤٠٤
السويس	حضر	٩٦	٨١	١٦ ٪	٢٣٠
دمياط	حضر	٣٩	١٠٠	–	١٥٥
	ريف	١٧٢	٤٩	٧٢ ٪	٢٥٩
	المجموع	٢١٠	١٤٩	٢٩ ٪	٢٢٩
الدقهلية	حضر	٣٨٣	٣٦٤	٥ ٪	٣٢٦
	ريف	٢١٢	٢٠١	٥ ٪	٦٩
	المجموع	٥٩٥	٥٦٦	٥ ٪	١٤٠
الشرقية	حضر	٢٣٣	١٨٧	٢٠ ٪	٢٤٠
	ريف	٢٣٢	١٥٠	٣٥ ٪	٦٩
	المجموع	٤٦٥	٣٣٨	٢٧ ٪	١٠٨
القليوبية	حضر	٣١٣	١٥٣	٥١ ٪	٢٣٢
	ريف	١٠٤	٨٢	٢١ ٪	٥٣
	المجموع	٤١٧	٢٣٥	٤٤ ٪	١٢٦
كفر الشيخ	حضر	٢٠٠	٣٩	٨١ ٪	٣٩٣
	ريف	٢١٨	٧٣	٦٧ ٪	١٢٧
	المجموع	٤١٨	١١٢	٧٣ ٪	١٨٨

(1) كتاب وصف مصر بالمعلومات ١٩٩٧ – رئاسة مجلس الوزراء .

(تابع) جدول رقم (٤ – ٤) كمية مياه الشرب المنتجة ونسبة الفاقد ونصيب الفرد منها عام ١٩٩٦ (1)

المحافظة		كمية مياه الشرب النقية المنتجة يومياً (ألف م ٣)	كمية مياه الشرب المستهلكة يومياً	نسبة الفاقد	نصيب الفرد من مياه الشرب المنتجة في اليوم
الغربية	حضر	٣٢٠	١٦٥	٪ ٤٨	٣٠٣
	ريف	٢٣٨	١٠٠	٪ ٥٨	١٠١
	المجموع	٥٥٩	٢٦٥	٪ ٥٣	١٦٤
المنوفية	حضر	١٣٦	٧١	٪ ٤٨	٢٤٧
	ريف	١٢٨	٩١	٪ ٢٩	٥٨
	المجموع	٢٦٤	١٦٢	٪ ٣٩	٩٥
البحيرة	حضر	٣٠٩	١٥١	٪ ٥١	٣٣٩
	ريف	٢٠٤	١٠٣	٪ ٥٠	٦٦
	المجموع	٥١٣	٢٥٤	٪ ٥٠	١٢٨
الاسماعيلية	حضر	٣٠١	٢٧٠	٪ ١٠	٨٨٣
	ريف	٤٦	٤٨	–	١٢٣
	المجموع	٣٤٧	٣١٩	٪ ٨	٤٨٥
الجيزة	حضر	٩٠٥	٣١٩	٪ ٦٥	٣٤٩
	ريف	١٩٢	١٠٣	٪ ٤٦	٨٧
	المجموع	١٠٩٧	٤٢٢	٪ ٦٢	٢٢٩
بني سويف	حضر	١١٣	٨٢	٪ ٢٧	٢٥٧
	ريف	١١١	١٤٢	–	٧٨
	المجموع	٢٢٤	٢٢٤	٠	١٢٠
الفيوم	حضر	١٤٢	٨٥	٪ ٤٠	٣١٨
	ريف	٨٨	٥٩	٪ ٣٣	٥٦
	المجموع	٢٣٠	١٤٤	٪ ٣٧	١١٥
المنيا	حضر	١٥٠	٩٦	٪ ٣٦	٢٣٣
	ريف	١٠٨	٧٥	٪ ٣١	٤٠
	المجموع	٢٥٨	١٧٢	٪ ٣٣	٧٧
أسيوط	حضر	١٣٤	١٠٩	٪ ١٩	١٧٤
	ريف	٩٧	٩٢	٪ ٥	٤٧
	المجموع	٢٣١	٢٠١	٪ ١٣	٨٢

(1) كتاب وصف مصر بالمعلومات ١٩٩٧ – رئاسة مجلس الوزراء.

(تابع) جدول رقم (٤ – ٤) كمية مياه الشرب المنتجة ونسبة الفاقد ونصيب الفرد منها عام ١٩٩٦ [1]

المحافظة		كمية مياه الشرب النقية المنتجة يومياً(ألف م ٣)	كمية مياه الشرب المستهلكة يومياً	نسبة الفاقد	نصيب الفرد من مياه الشرب المنتجة في اليوم
سوهاج	حضر	١٤٥	٢٩	٨٠ ٪	٢١٢
	ريف	١٢٨	٣٦	٧٢ ٪	٥٢
	المجموع	٢٧٤	٦٤	٧٧ ٪	٨٧
قنا	حضر	٦٠	٥٨	٣ ٪	١١٦
	ريف	١٥٦	١٠٥	٣٣ ٪	٨١
	المجموع	٢١٦	١٦٣	٢٥ ٪	٨٨
أسوان	حضر	٩٤	٩٢	٢ ٪	٢٢٤
	ريف	٨٣	٨١	٢ ٪	١٤٨
	المجموع	١٧٧	١٧٢	٣ ٪	١٨١
مدينة الأقصر	حضر	٤٣	٤٣	٠	٢٧٨
	ريف	١٥	١٥	٠	٧٢
	المجموع	٥٨	٥٨	٠	١٦١
البحر الأحمر	حضر	٢١	١٩	١٠ ٪	١٥٠
الوادي الجديد	حضر	٤١	٤١	٠	٥٩٧
	ريف	٣٦	٣٦	٠	٤٨٩
	المجموع	٧٧	٧٧	٠	٥٤١
مطروح	حضر	١٢	١٢	٠	١٠٨
	ريف	٠	٠	٠	٣
	المجموع	١٢	١٢	٠	٥٨
شمال سيناء	حضر	١	١	٠	٩
	ريف	١٠	١٠	٠	٩١
	المجموع	١١	١١	٠	٤٣
جنوب سيناء	حضر	١٩	١٩	٠	٦٣٩
	ريف	٢	٢	٠	٧٧
	المجموع	٢١	٢١	٠	٣٨٠
جميع المحافظات	حضر	٩٣٥٣	٥٨٢٢	٣٨ ٪	٣٦٧,٢
	ريف	٢٥٨٠	١٦٥٣	٣٦ ٪	٧٦,٣
	المجموع	١١٩٣٣	٧٤٧٥	٣٧ ٪	٢٠١,٣

(1) كتاب وصف مصر بالمعلومات ١٩٩٧ – رئاسة مجلس الوزراء

من الجدول السابق يتضح الآتي :

أ – معدل نصيب الفرد من مياه الشرب النقية المنتجة على المستوى القومي:

يبلغ نصيب الفرد من مياه الشرب النقية المنتجة على المستوى القومي ٢٠١,٣ لتر/يوم ، ويعتبر المعدل ٣٠٠ لتر/يوم مقبولاً في مجتمعات العالم الثالث ، وأحياناً يؤخذ كحد أدنى لاستهلاك الفرد من المياه يومياً. مما يعني أن نصيب الفرد في مصر من مياه الشرب أقل كثيراً من المعدل المتعارف عليه عالمياً .

ويبلغ متوسط نصيب الفرد من مياه الشرب في الحضر ٣٦٧,٢ لتر/يوم ، أي أنه أعلى من المعدل المتفق عليه ، بينما يبلغ متوسط نصيب الفرد في الريف ٧٦,٣ لتر/يوم أي ١/٥ نصيب الفرد في الحضر ، وهو معدل متدنٍ للغاية ، وهذا يوضح الفرق الكبير في خدمة مياه الشرب بين الحضر والريف .

ب – معدل نصيب الفرد على مستوى المحافظات :

يتراوح المعدل في المحافظات الحضرية ما بين ٢٣٠ لتر/يوم في السويس و٥٠٧ لتر/يوم في الإسكندرية ، بمتوسط ٤٠٥ لتر/يوم. ويتراوح المعدل في محافظات الوجه البحري ما بين ٩٥ لتر/يوم في المنوفية و ٤٨٥ لتر/يوم في الإسماعيلية ، بمتوسط ١٨٥ لتر/يوم . ويتراوح المعدل في محافظات الوجه القبلي ما بين ٧٧ لتر/يوم في المنيا و ٢٢٩ لتر/يوم في الجيزة، بمتوسط ١٢٧ لتر/يوم .

وبمقارنة معدلات المحافظات يتبين أن المحافظات الحضرية لديها أعلى معدل في نصيب الفرد من مياه الشرب في اليوم (٤٠٥ لتر/يوم) ، ثم تليها

محافظات الوجه البحري (١٨٥ لتر/يوم) ثم يلي ذلك محافظات الوجه القبلي (١٢٧ لتر/يوم) .

ج – معدل نصيب الفرد في حضر المحافظات :

يتراوح المعدل في حضر محافظات الوجه البحري ما بين ٢٣٢ لتر/يوم في القليوبية و ٨٨٣ لتر/يوم في الإسماعيلية ، بمتوسط ٣٤٦ لتر/يوم . ويتراوح في حضر محافظات الوجه القبلي ما بين ١١٦ لتر/يوم في قنا و٢٧٨ لتر/يوم في الأقصر ، بمتوسط ٢٤٠ لتر/يوم. أي أن نصيب الفرد من مياه الشرب في اليوم أعلى في حضر محافظات الوجه البحري (٣٤٦ لتر/يوم) عن مثيله في حضر محافظات الوجه القبلي (٢٤٠ لتر/يوم) .

د – معدل نصيب الفرد من مياه الشرب في ريف المحافظات :

يتراوح المعدل في ريف محافظات الوجه البحري ما بين ٥٣ لتر/يوم في القليوبية و٢٥٩ لتر/يوم في دمياط ، بمتوسط ١٠٢ لتر/يوم. ويتراوح في ريف محافظات الوجه القبلي ما بين ٤٠ لتر/يوم في المنيا و١٤٨ لتر/يوم في أسوان ، بمتوسط ٧٣ لتر/يوم. أي أن ريف محافظات الوجه البحري (١٠٢ لتر/يوم) يحظى بمعدل أعلى من ريف محافظات الوجه القبلي (٧٣ لتر/يوم) ، شأنها في ذلك شأن حضر المحافظات في الوجهين البحري والقبلي كما سبق ذكره .

هـ – نسبة الفاقد :

تبلغ نسبة الفاقد من المياه النقية المنتجة على المستوى القومي ٣٧ ٪ ، وتتراوح نسبة الفاقد في المياه ما بين ٣٨ ٪ فى الحضر و ٣٦ ٪ فى الريف أي أن نسبة الفاقد كادت أن تتساوى في الحضر والريف .

٣ – *طاقة الصرف الصحي:* يبين الجدول رقم (٤ – ٥) طاقة الصرف الصحي في المحافظات المختلفة ونصيب الفرد في كل منها.

جدول رقم (٤ – ٥) طاقة الصرف الصحي ونصيب الفرد منها– تعداد١٩٩٦ [1]

المحافظة	طاقة الصرف الصحي (م٣ /يوم)	نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي (لتر/يوم)
القاهرة	١٩٩٠٠٠٠	٢٩٣
الاسكندرية	١١٣٥٠٠٠	٣٤١
بور سعيد	١٥٨٠٠٠	٣٣٧
السويس	١١٢٨٠٠	٢٧٠
دمياط	٧٠٠٣٠	٧٧
الدقهلية	١٣٦٠٠٠	٣٢
الشرقية	١٧٩٧٠١	٤٢
القليوبية	٦٠٤٠٠٠	١٨٣
كفر الشيخ	١٣٥١٠٠	٦١
الغربية	٤٤٤٩٤٠	١٣١
المنوفية	٥٤٩٨٥	٢٠
البحيرة	٣٠٢٠٠٠	٧٦
الاسماعيلية	١٥٣٢٨٤	٢١٤

[1] كتاب وصف مصر بالمعلومات – ١٩٩٧ رئاسة مجلس الوزراء.

(تابع) جدول رقم(٤ – ٥)طاقة الصرف الصحي ونصيب الفرد – تعداد١٩٩٦ [1]

المحافظة	طاقة الصرف الصحي (م٣ /يوم)	نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي (لتر/يوم)
الجيزة	٧٥٠٠٠٠	١٥٧
بني سويف	٤٥٧٤٠	٢٥
الفيوم	٤٦٩٠٠	٢٤
المنيا	١٢٩٠٠٠	٣٩
أسيوط	٦٤٨٥٤	٣٢
سوهاج	١٦٠٠٠	٥
قنا	١٤٠٠٠	٦
أسوان	٤٤٠٠٠	٤٥
مدينة الأقصر	١٣٠٠٠	٣٦
البحر الأحمر	–	–
الوادي الجديد	١٥٤٧٠	١٠٩
مطروح	–	–
شمال سيناء	٢٥٠٠	١٠
جنوب سيناء	١٠٨٨٨	٢٠٠
المجموع	٦٦٢٨١٩٢ (أي ٢,٥ مليار م٣ في العام)	١١٢

يتضح من الجدول السابق ما يأتي :

أ – نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي في المحافظات الحضرية يتراوح ما بين ٢٧٠ لتر/يوم في السويس و ٣٣٧ لتر/يوم في بورسعيد ، بمتوسط ٣١٠لتر/يوم .

(1) كتاب وصف مصر بالمعلومات – ١٩٩٧ رئاسة مجلس الوزراء .

ب - نصيب الفرد في محافظات الوجه البحري يتراوح ما بين ٢٠ لتر/يوم في المنوفية و ٢١٤ لتر/يوم في الاسماعيلية ، بمتوسط ٩٣ لتر/يوم .

ج- نصيب الفرد في محافظات الوجه القبلي يتراوح ما بين ٥ لتر/يوم في سوهاج و ١٥٧ لتر/يوم في الجيزة ، بمتوسط ٤٠ لتر/يوم .

د- نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي في المحافظات الحضرية (٣١٠ لتر/يوم) أعلى من نصيب الفرد في محافظات الوجه البحري (٩٣ لتر/يوم) ، ثم يلي ذلك نصيب الفرد في محافظات الوجه القبلي (٤٠ لتر/يوم) .

هـ- متوسط نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي على المستوي القومي ١١٢ لتر/يوم .

الخلاصة :

من العرض السابق لخدمة مياه الشرب والصرف الصحي تتبين الحقائق الآتية :

١ – قصور خدمة مياه الشرب والصرف الصحي:

رغم إنفاق ما يزيد على٣٠ مليار جنيه على مرفق مياه الشرب والصرف الصحي خلال العقدين الأخيرين ، ورغم دخول مياه الشرب والصرف الصحي في كثير من المدن وفي بعض القرى ، إلا أن هذه الخدمة الحيوية يشوبها القصور بدرجة كبيرة .

ولاستكمال توفير هذه الخدمة بالحضر والريف بمعدلات مقبولة يلزم حجم استثمارات يقدر بحوالي ١١٠ مليارات جنيه أخرى. وفيما يلي مؤشرات قصور الخدمة في الريف والحضر.

- تبلغ نسبة المباني السكنية المتصلة بشبكات المياه العامة ٥٩% من مجموع المباني في الحضر والريف .
- يبلغ نصيب الفرد من مياه الشرب النقية المنتجة ٢٠١ لتر/يوم على المستوى القومي، بينما الحد الأدنى للمعدل المتفق عليه هو ٣٠٠ لتر/يوم .
- تبلغ نسبة المباني السكنية المتصلة بشبكات الصرف الصحي ٢٢% فقط من مجموع المباني السكنية .
- يبلغ نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي ١١٢ لتر/يوم ، بينما المعدل المقبول يقرب من ٣٠٠ لتر/يوم .

٢ – التفاوت بين خدمة مياه الشرب وخدمة الصرف الصحي:

توضح البيانات الواردة في الجداول بهذا الفصل أن هناك تفاوتاً كبيراً بين خدمة مياه الشرب النقية وخدمة الصرف الصحي ، ومن المفروض أن تسير هاتان الخدمتان بالتوازي والتساوي ، أما إذا سبقت إحداهما الأخرى فإن ذلك يؤدي بالضرورة إلى نتائج خطيرة وعلى الأخص في مجال البيئة. ومن دلائل التفاوت بين هاتين الخدمتين ما يلي :

- تبلغ نسبة المباني السكنية المتصلة بشبكات المياه العامة ٥٩ % كما سبق ذكره ، بينما تصل نسبة المباني المتصلة بشبكات الصرف الصحي ٢٢% .
- يبلغ نصيب الفرد من مياه الشرب النقية ٢٠١ لتر/يوم بينما يبلغ نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي ١١٢ لتر/يوم . ومن المفروض أن نصيب الفرد من الصرف الصحي يقارب في حجمه نصيبه من مياه الشرب .

٣ – التفاوت في خدمات المياه والصرف الصحي بين الحضر والريف:

من الواضح أن الحضر يحظى بنصيب وافر من خدمات مياه الشرب والصرف الصحي لا يحظى به الريف . وفيما يلي مظاهر هذا التفاوت الكبير بين الاثنين :

- تبلغ نسبة المباني المتصلة بشبكات مياه الشرب في الحضر ٨٣% ، بينما تبلغ هذه النسبة في الريف ٤٩% .
- تبلغ نسبة المباني المتصلة بشبكات الصرف الصحي في الحضر ٥٤% ، بينما تبلغ النسبة في الريف ٩% فقط .
- يبلغ نصيب الفرد من مياه الشرب في الحضر ٣٦٧ لتر/يوم ، بينما يصل نصيب الفرد في الريف إلى ٧٦ لتر/يوم فقط .

<u>٤ – التفاوت في خدمات مياه الشرب والصرف الصحي بين المحافظات المختلفة:</u>

يتفاوت معدل نصيب الفرد في المحافظات تفاوتاً واضحاً ، إذ يبلغ نصيب الفرد من مياه الشرب النقية في المحافظات الحضرية ٤٠٥ لتر/يوم ، وفي محافظات الوجه البحري ١٨٥ لتر/يوم ، وفي محافظات الوجه القبلي ١٢٧ لتر/يوم .

كما يبلغ معدل نصيب الفرد من طاقة الصرف الصحي في المحافظات الحضرية ٣١٠ لتر/يوم ، وفي محافظات الوجه البحرى ٩٣ لتر/يوم ، وفي محافظات الوجه القبلي ٤٠ لتر/يوم .

أي أنه في الوقت الذي يوجد فيه قصور كبير في خدمة مياه الصرف الصحي يوجد أيضاً تفاوت كبير في حجم هذه الخدمة على مستويات عدة :

– تفاوت بين خدمة مياه الشرب وخدمة الصرف الصحي .

– تفاوت في الخدمة بين الحضر والريف .

– تفاوت في الخدمة بين المحافظات المختلفة .

الفصـل الخامس
مشكلات مياه الشرب والصرف الصحي

يواجه تشغيل نظام التغذية بمياه الشرب النقية ونظام الصـــرف الصـــحي العديد من المشاكل والتي تتمثل في : الفاقد الكبير في مياه الشرب خلال مرورها بشبكة مواسير التغذية ، وفي تسرب مياه الصرف الصحي إلى المجاري المائية من ترع ورياحات ومصارف ، وكذلك في تهالــك وعــدم صــيانة الشــبكات ومحطات التغذية ومحطات المعالجة . وفيما يلي موجز لكل من هذه المشاكل :

(١) **الفاقد في مياه الشرب** :

أ – الفاقد في شبكات مياه التغذية:

يبين الجدول رقم (٤ – ٤) أن كمية مياه الشرب النقية المنتجة في محطات التنقية في العام تبلغ ٤,٤ مليار متر مكعب ، وكمية المياه المستهلكة فعلاً في العام تبلغ ٢,٧ مليار متر مكعب، أي أن قيمة الفاقد من مياه الشــرب خلال مرورها بشبكة مواسير التغذية تبلغ ١,٧ مليار متر مكعب سنوياً ، وهو ما يوازي ٣٧ % من كميات المياه المنتجة . وإذا علمنا أن نسبة الفقد الناتج عن التسرب في حدود ١٠% فقط حسب المعدلات العالمية أدركنــا مدى خطورة مشكلة تسرب المياه .

وتمثل شبكات مواسير التغذية بمياه الشرب حــوالي ٧٠ % مــن تكلفــة مشروعات مياه التغذية ، وتغطي هذه الشبكة بأقطارها المختلفة المجال العمراني

حيث تقوم بنقل المياه إلى كل أجزائه بواسطة الضخ من محطات التنقية . وقد يشوب الشبكة عيوب في بعض أجزائها على النحو الآتي :

- وجود ثقوب وتشققات في بعض المواسير ، وتفكك في الفواصل بين الوصلات نتيجة تآكل وقدم الشبكات وتجاوز عمرها الافتراضي .
- عدم صيانة هذه الشبكات صيانة دورية سليمة ، وعدم القيام بالإصلاحات الضرورية فور حدوث الأعطال بها وتغيير الأجزاء التالفة منها .
- عدم تنفيذ الشبكة حسب الأسس الفنية من حيث مواصفات المواسير والوصلات ومراعاة أصول التنفيذ السليم .

ونتيجة لوجود التلفيات السابق الإشارة إليها تتسرب المياه النقية من داخلها إلى التربة المحيطة بها . ويساعد على هذا التسرب : زيادة ضغط المياه داخل المواسير عن ضغط المياه الجوفية خارجها .

ويؤدي هذا الفاقد الضخم في مياه الشرب إلى النتائج الآتية :

- يوجد فاقد في تكاليف الإنتاج يزيد على المليار جنيه سنوياً. واستعادة هذه النسبة من الفاقد السنوي من مياه الشرب يمكن أن تحقق زيادة في الإنتاج لتوفير المياه النقية للتجمعات السكنية المحرومة ، وكذلك زيادة نصيب الفرد في مياه الشرب في اليوم .
- يؤدي تسرب المياه بهذا القدر إلى ارتفاع منسوب المياه الجوفية ارتفاعاً كبيراً حتى قاربت من سطح الأرض ، وقد تجاوزته في بعض الحالات . وكان منسوب المياه الجوفية في منطقة استاد القاهرة على سبيل المثال ٥٠ متراً تحت سطح الأرض عند إنشائه ، ولكن بعد استكمال بناء مدينة نصر ارتفع منسوب المياه الجوفية حوله ارتفاعاً كبيراً. ويجري حاليا ضخ المياه الجوفية حول الاستاد بصفة مستمرة وعلى مدى ٢٤ ساعة ، لكي تبقى

أرضيته جافة وصالحة لإقامة الألعاب الرياضية عليها . ولو توقف الضخ لارتفع منسوب المياه إلى ٢ متر فوق سطح أرضيته وأصبح غير صالح للاستخدام .

- أدى ارتفاع منسوب المياه الجوفية (أحياناً تسمى المياه السطحية) إلى نتائج إنشائية سلبية خطيرة ، فقد اختلطت المياه الجوفية بمياه الصرف الصحي بما تحمله من أحماض – كما سيأتي ذكره – وأحاطت بأساسات المباني وغمرتها وتسربت إلى حوائطها بما فيها الأثرية منها ، مما ساعد على تآكل هذه المباني وانهيار الكثير منها ، خصوصاً في الأحياء القديمة من المدن . ويقدر عدد الوحدات السكنية التي تجب إزالة مبانيها سنوياً –تجنباً لانهيارها وتعرض ساكنيها لخطر داهم – ٥٥٣٩٠ وحدة سكنية ، حسب تقديرات وزارة الإسكان والمرافق .

ومن جهة أخرى ، فإن العيوب والتلفيات في مواسير شبكة المياه تمثل خطراً كبيراً على الصحة العامة . ففي أثناء عملية الإصلاحات أو عمل وصلات جديدة يتوقف ضخ المياه النقية وتصير المواسير فارغة من المياه ، مما يؤدي إلى تسرب المياه الجوفية المختلطة بمياه المجاري – وبما تحمله من ملوثات ميكروبية وغيرها من الخارج – إلى داخل المواسير ، إما من الثقوب والشقوق الناتجة عن التآكل أو من الفواصل المفككة بين الوصلات . وعند بدء التشغيل والضخ في الشبكة تختلط هذه المياه الملوثة بمياه الشرب، وتصل إلى المستهلك حاملة الملوثات الممرضة . وفي مثل هذه الحالات ، فإنه بعد الانتهاء من أعمال الإصلاحات يلزم التطهير باستخدام جرعات عالية من الكلور، تصل إلى ١٠٠ جزء في المليون ، تضخ في الشبكة مع مياه الشرب لمدة تتراوح ما بين ساعتين وثلاث ساعات ، وذلك لقتل جميع الكائنات الملوثة ، ثم يجرى

الضخ لغسل الشبكة بالمياه المعالجة. ويجب في هذه الأثناء اختبار المياه للتأكد من خلوها من الملوثات . وإن كانت مثل هذه الإجراءات لا تتم في أغلب الأحيان.

٢ – الفاقد داخل المباني:

عند الحديث عن الفاقد في مياه الشرب ، نتيجة تلفيات وعيوب شبكة المياه السابق ذكرها، تجدر الإشارة إلى الفاقد من هذه المياه نتيجة سوء الاستخدام في المنازل والمباني العامة، ويرجع هذا الفاقد إلى فيضان المياه بالخزانات العلوية ، وسوء التركيبات الصحية من محابس وحنفيات وصناديق الطرد ، فضلاً عن سوء الاستخدام . ويقدر هذا الفاقد بحوالي ١٢% من المياه المنتجة ، وأحياناً يقدر بحوالي ٢٠% . أي أن مجموع الفاقد الكلي من المياه يزيد على ٥٠ % من المياه المنتجة بمحطات التنقية. ويرجع سوء التركيبات الصحية إلى : عدم الالتزام بالمواصفات الفنية السليمة عند تصنيعها وعند تركيبها ، وعدم إجراء الاختبارات اللازمة لضمان حسن أدائها . كما أن صناديق الطرد التي تستخدم في مصر ما زالت سعتها تتراوح ما بين ٩ إلى ١٢ لتراً بينما يتجه العالم إلى استخدام صناديق طرد صغيرة سعة ٣ لترات فقط ، وتؤدي نفس وظيفة صناديق الطرد الكبيرة ولكن بتقنية عالية . ولا شك أن في ذلك وفراً كبيراً في كمية المياه المستهلكة بالمنازل والمباني العامة .

(٢) **تسرب مياه الصرف الصحي والصناعي** :

يعتبر تسرب مياه الصرف الصحي والصناعي واختلاطه بمياه الشرب أحد المشاكل الرئيسية في النظام الحالي للتغذية بالمياه والصرف الصحي ، إن لم يكن أهمها وأخطرها .

١ – تسرب مياه الصرف الصحي:

تتسرب مياه الصرف الصحي إلى التربة وإلى المجاري المائية على النحو التالي :

أ – التسرب إلى التربة :

تتسرب مياه الصرف الصحي من شبكة المواسير إلى التربة المحيطة بها عن طريق الوسائل الآتية :

- تتسرب مياه المجاري نتيجة تآكل وقدم المواسير والوصلات ، وكذلك عند حدوث كسر في المواسير أو هبوط في المطابق ، وأيضاً عند انسداد المواسير وطفح في المطابق وغرف التفتيش .
- تتسرب مياه الصرف من حوائط البيارات وخزانات التجميع إلى باطن الأرض عند استخدام مثل هذه الوسائل البدائية ، خصوصاً في القرى .

ويؤدي تسرب مياه الصرف الصحي إلى اختلاطها بالمياه الجوفية ، وبمضي الوقت تزداد درجة تلوث هذه المياه . وقد سبق أن ذكر أن هذه المياه الجوفية بما تحمله من ملوثات يمكن أن تصل إلى داخل مواسير شبكات التغذية، وتعتبر خطراً جسيماً على الصحة العامة .

ب – التسرب إلى المجاري المائية :

يمكن أن تختلط مياه الصرف الصحي بالمجاري المائية عن طريق ما يلي :

- إلقاء مياه الصرف الصحي إما بدون معالجة أو بمعالجة أولية على فروع النيل والترع والرياحات مباشرة ، كما هى الحال في بعض المدن الواقعة على فرعي رشيد ودمياط .
- إلقاء مياه الصرف الصحي على المصارف خصوصاً في القرى . وبعض هذه المصارف تصب في فروع النيل مباشرة (كما هى الحال في مصرف الزنين الذي يصب في فرع رشيد) .

- إلقاء مخلفات المراكب السياحية وغيرها من المراكب في نهر النيل دون معالجة .

وتجد مياه النيل الملوثة طريقها إلى محطات التنقية من خلال مآخذها على النهر ، والكثير من هذه المحطات لا يعمل بالكفاءة المطلوبة وعلى الأخص في مرحلة التطهير ، مما يجعل المياه تصل إلى المستهلك حاملة لبعض الملوثات ، ودون الحدود الدنيا لمواصفات المياه الصالحة للشرب .

٢ - تسرب مياه الصرف الصناعي:

سبق أن ذكر في الفصل الثاني من هذا الجزء أن كمية مياه الصرف الصناعي والتي يلزم معالجتها تبلغ حوالي ٣,٥ مليار متر مكعب سنوياً. وقد نص قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ على أن : توفق جميع المصانع أوضاعها لإتمام تنفيذ المعالجة لمياه الصرف الصناعي حتى فبراير ١٩٩٨ ، ولكن أغلب الصناعات لم تقم بمعالجة مياه الصرف الصناعي حتى الآن ، وتلقى هذه المياه بما تحمله من ملوثات خطيرة على النيل مباشرة، خصوصاً في منطقة القاهرة الكبرى والتي يلقى من مصانعها يومياً ما يقرب من ٣٠٠ ألف متر مكعب من مياه الصرف الصناعي في النيل مباشرة . مما يزيد من تلوث ماء النيل، ويزيد تبعاً لذلك احتمال وصول ملوثات الصرف الصناعي إلى مياه الشرب بنفس الطريق الذي تسلكه مياه الصرف الصحي .

(٣) عدم كفاءة محطات مياه الشرب والصرف الصحي :

أ - محطات مياه الشرب والصرف الصحي:

يعاني الكثير من محطات مياه الشرب والصرف الصحي من سوء التشغيل وعدم الصيانة ، وانخفضت بذلك قدرتها الإنتاجية إلى حد كبير . هذا وقد

تم التوسع في استخدام محطات المياه المدمجة منذ ما يقرب من عشـــرين عاماً ، بدون تطبيق الأسس الفنية والصحية بدرجة كافية ، سواء بالنســبة للمآخذ أو التشغيل، كما لا يتم تطهير المياه المنتجــة فــي أغلــب هــذه المحطات . كذلك تدهورت حالة نسبة كبيرة من آبـــار ميـــاه الشـــرب ، وانخفضت قدرتها الإنتاجية بنسبة كبيرة ، مع تعرض العديد منها للتلوث .

وقد تم حصر محطات مياه الشرب والصرف الصحي عام ٢٠٠٠ والتــي تحتاج إلى تأهيل ورفع كفاءة ، وكانت النتيجة كالآتي :

- محطات مياه تقليدية تحتاج لإعادة تأهيل ٥٤ محطة وتمثل نسبة (٣٦ %)
- محطات مياه تقليدية تحتاج لرفع كفاءة ٢٩ محطة وتمثل نسبة (١٩ %)
- محطات مياه مدمجة تحتاج لإعادة تأهيل ١٠٠ محطة وتمثل نسبة (١٥ %)
- محطات مياه مدمجة تحتاج لرفع كفاءة ٢٣٦ محطة وتمثل نسبة (٣٥ %)
- محطات آبار تحتاج لإعادة تأهيل ١٣٢٠ محطة وتمثل نسبة (٥٥ %)
- محطات آبار تحتاج لرفع كفاءة ٥٠٠ محطة وتمثل نسبة (٢٠ %)
- محطات صرف صحي تقليدية تحتاج لإعادة تأهيل :

  ٢٦ محطة وتمثل نسبة (٣٣,٧%)
- محطات صرف صحي تقليدية تحتاج لرفع كفاءة:

  ٣٠ محطة وتمثل نسبة (٣٨,٩ %)

ومن هذا البيان يتضح أن أغلب محطات التنقية ومحطات المعالجة تحتــاج إلى تأهيل ورفع كفاءتها. ويتطلب ذلك في المقام الأول : تحديد الاحتياجات من المعدات المختلفة لمعالجة مياه الشرب والصرف الصحي على المدى الطويل ، ووضع خطط لتصنيع هذه المعدات محلياً ، ويتم ذلــك بالتعــاون بــين وزارة

الإسكان والمرافق ووزارة الإنتاج الحربي . وقد قدرت تكلفة الإصلاحات المطلوبة لتجديد ورفع كفاءة هذه المحطات بحوالي ١,٥ مليار جنيه .

٢ - *شبكات مياه الشرب والصرف الصحي:*

تدل النسبة الكبيرة للفاقد من مياه الشرب واختلاط مياه الصرف الصحي بها على أن شبكات المياه والصرف الصحي ليست بالجودة الكافية ، وأن النتائج المترتبة على قصور هذه الشبكات تعتبر خطيرة من الناحية الصحية ومن الناحية الاقتصادية . وقد سبق الحديث عن عيوب شبكات مياه الشرب والصرف الصحي والمتمثلة في تآكل مواسيرها ووصلاتها ووجود ثقوب وتشققات فيها ، مما يسمح بتسرب المياه منها وإليها. ويمكن إيجاز الحالة المتردية التي آلت هذه الشبكات فيما يلي :

أ -قدم بعض الشبكات وتجاوز عمرها الافتراضي في كثير من المدن ، مما يقتضي إعادة تجديدها ، على أن يتم ذلك خلال خطة موضوعة بمراحل متتالية لتنفيذها.

ب -عدم صيانة هذه الشبكات صيانة مستمرة سواء أكانت وقائية أو علاجية، والقيام بإصلاح الأعطال فور حدوثها وتغيير الوصلات التالفة منها .

ج -تحمل هذه الشبكات طاقة فوق طاقتها ، فقد صممت ونفذت لكي تتحمل أحمالاً محددة إما من مياه الشرب أو الصرف الصحي. وقد تحددت هذه الأحمال بناء على عدد السكان في ذلك الوقت وعدد السكان المتوقع في الأحياء التي تخدمها هذه الشبكات . ولكن نظراً للزيادة السكانية الكبيرة ، وعدم الالتزام بقوانين ولوائح التنظيم ، وتغيير استخدامات الأراضي من مبانٍ ذات ارتفاعات محدودة تشغل جزءاً من مواقعها إلى مبانٍ وأبراج عالية تشغل كامل مسطح الموقع ، كل ذلك أدى إلى زيادة الكثافة السكانية زيادة كبيرة تجاوزت كثيراً ما كان متوقعاً لها (الكثافة السكانية بالزمالك تجاوزت

٣٠٠ فرد في الفدان بعد أن كانت ٢٦ فرداً في الفدان فقط). ولم تكن المرافق العامة – بما في ذلك مياه الشرب والصرف الصحي – قد صممت قدراتها لكي تتحمل خدمة هذه الأعداد الكبيرة من السكان . مما جعلها قاصرة عن أداء وظائفها ويتعين تغييرها بشبكات ذات قدرة أكبر مما هي عليه الآن. والنمو العشوائي – خصوصاً النمو الرأسي داخل المدن – يمثل خطراً داهماً على مرافقها لا سيما القديمة والمتهالكة منها .

وللتغلب على المشاكل السابق ذكرها يجب إجراء الآتي :

- رفع كفاءة شبكات مياه الشرب والصرف الصحي المتهالكة ، ويتكلف ذلك حوالي ٥ مليارات جنيه .
- عمل خرائط تفصيلية لشبكات مياه الشرب والصرف الصحي ، موضح عليها جميع البيانات ، مع تقسيم الشبكات إلى قطاعات ليتم التحكم في كل قطاع بطريقة إلكترونية.
- العمل على تخفيض فاقد الشبكات وذلك باستخدام الوسائل الحديثة للكشف عن التسرب ، مع إصلاح الأعطال فورياً.
- إحكام الرقابة ومراجعة جودة المواسير والقطع المستخدمة ، سواء في المصانع أو المسابك ، والتأكد من مطابقتها لمواصفات التصنيع القياسية .
- مراعاة اختيار نوع المواسير الذي يناسب ظروف التشغيل ، سواء بالنسبة للتربة أو الضغوط المختلفة ، مع تحديد أسلوب الحماية الداخلية والخارجية من التآكل بناء على عدوانية التربة وعدوانية السائل المنقول .
- عمل الحماية الداخلية والخارجية للمواسير والقطع ، وذلك بتحديد وتوصيف مواد الحماية من التآكل ، مع توضيح قواعد النقل والتداول والتشوين والتركيب والردم لكل نوع من المواسير.

٣ – إدارة وتشغيل محطات التنقية ومحطات المعالجة والشبكات العمومية:

من الملاحظ أن تشغيل المحطات والشبكات لا يتم بكفاءة عالية بل يشوبه بعض القصور، ويرجع ذلك إلى الأسباب الآتية :

أ – ضعف المستوى الفني للقائمين بالتشغيل والصيانة من مهندسين وملاحظين وعمال، وقصور التخطيط الفني والإشراف الدقيق والرقابة السليمة على أعمال التشغيل والصيانة. مما كان له تأثيره السلبي على كفاءة أداء محطات التنقية ومحطات المعالجة، وبالتالي على نوعية المياه المنتجة ودرجة المعالجة . فقد تبين أن هناك نسبة كبيرة من الفنيين العاملين في أعمال التشغيل والصيانة ذوي كفاءة محدودة فنياً ، بجانب وجود نسبة من العاملين داخل هذا المجال غير مؤهلين للقيام بهذه الأعمال .

ب –وجود نقص عام في المهندسين المدربين على هندسة أعمال مياه الشرب والصرف الصحي ، ونقص شديد في العمالة الفنية المدربة. و يرجع ذلك إلى ضعف الأجور وضعف الحوافز ، مما أدى إلى تسرب العمالة الماهرة المدربة إلى قطاعات أخرى خارج قطاع مياه الشرب أو الصرف الصحي .

ج –غياب خطة قومية للنهوض بهذا المرفق من كافة جوانبه التقنية والإدارية والتشغيلية، وكذلك النهوض بمستوى العمالة في تخصصاتهم المختلفة .

ولمواجهة النقص في الكفاءة الفنية يلزم إجراء الآتي :

- الاهتمام بتدريس الهندسة الصحية على المستوى العالي وعلى مستوى الدراسات العليا، وكذلك الاهتمام بالبحث العلمي وإقامة المعامل الخاصة بالهندسة الصحية في الجامعات ومراكز البحوث .
- إنشاء معاهد فنية للتركيبات الصحية في كل محافظة لتخريج الملاحظين الفنيين والعمال المؤهلين للعمل في هذا المجال .

- عمل دورات تدريبية دورية للعاملين من مهندسين وملاحظين وعمال للارتقاء بمستواهم الفني ، ولمواكبة التطور في هذا التخصص .
- إعادة النظر في الهيكل الإداري لهذا المرفق على المستوى المركزي والمستوى المحلي . مع إعادة النظر في نظم التشغيل والإدارة وتحديثها.

(٤) **مشاكل تمويل إنشاء وتشغيل مرافق مياه الشرب والصرف الصحي** :

باستعراض حجم المشروعات التي تم تنفيذها ، والمشروعات المتوقع تنفيذها حتى تتم تغطية مدن وقرى مصر ومجتمعاتها الجديدة ، يتضح أن حجم التمويل الاستثماري اللازم لهذه المشروعات بالغ الضخامة . وقد اعتمد في الماضي – في العديد من المشروعات – على تمويلات خارجية ، سواء عن طريق المنح أو قروض ميسرة من بعض الدول الغنية ومن البنوك والمؤسسات المالية العالمية مثل: مشروع الصرف الصحي للقاهرة الكبرى ، ومشروع الصرف الصحي لمدينة الإسكندرية وغيرهما . ومن شروط الدول المانحة ضرورة صيانة المشروعات التي تساهم فيها صيانة سليمة، وإجراء عمليات الإحلال والتجديد اللازمة بصفة دورية ضماناً لنجاح هذه المشروعات واستمراريتها بعد إنشائها لمدة طويلة ، على أن يتم ذلك خارج المنح أو القروض التي صرفت على إقامة هذه المنشآت . ولما كانت الهيئات المسئولة تعجز في بعض الأحيان عن توفير التمويل اللازم للصيانة والإحلال ، فإن الدول المانحة أصبحت تحجم في الفترة الأخيرة عن الاستمرار في التمويل .

ومع قصور الموارد المالية وعجز الاعتمادات العامة عن سد احتياجات الاستثمارات المتزايدة للقطاع ، فإن التفكير يتجه حالياً إلى إشراك القطاع الخاص والبنوك التجارية في المساهمة في مشروعات المرافق ، تخفيفاً عن العبء الكبير الملقى على الدولة في حالة قيامها بمفردها بهذه المشروعات .

وترجع عدم قدرة الهيئات المسئولة على إدارة مرفق مياه الشرب والصرف الصحي إدارة سليمة إلى أن موارد هذا المرفق لا تكفي لأعمال التشغيل والصيانة والإحلال. وقد أدى ذلك إلى سرعة معدل إهلاك هذه المنشئات ، كما أنها لا تعمل في كثير من الأحيان بكامل طاقاتها . فعلى سبيل المثال فإن تكلفة تنقية المتر المكعب من الماء تبلغ حوالي ٦٠ قرشاً بينما ما يتم تحصيله من المستهلك مبلغ ١٢ قرش فقط للمتر المكعب ، ومحملاً عليه تكاليف الصرف الصحي من شبكات ومحطات معالجة .

لذلك فإنه يلزم أن تغطي موارد هذه الهيئات الآتي :

- تغطية كافة مصروفات التشغيل (أجور – مواد – طاقات – خدمات) .
- تكوين مخصصات تكفي لمواجهة عمليات الإحلال والتجديد وتطوير الخدمات في المرافق .

وفي هذا الشأن ، يجب أن يتم تحديد تعريفة المتر المكعب من المياه حسب ظروف وإمكانات كل محافظة أو إقليم ، وأن توضع في شرائح تخدم محدودي الدخل والاستخدامات المنزلية على حساب الاستخدامات الاستثمارية ، وذلك باستخدام الدعم التبادلي (cross subsidies) . كذلك يجب تخفيض الأعباء التي تتحملها مرافق مياه الشرب والصرف الصحي من الضرائب والرسوم الجمركية وضريبة المبيعات ، وكذلك قيمة استهلاك الطاقة الكهربائية . ويراعى أن تعامل صناعة مياه الشرب معاملة الصناعات الغذائية في هذا المجال .

ومن ناحية أخرى ، يجب العمل على خفض تكلفة تنقية مياه الشرب ومعالجة الصرف الصحي ، ومنع الفاقد الضخم من المياه نتيجة التسرب وسوء الاستعمال .

ولكي يمكن استعادة تكاليف التشغيل والصيانة ، فإنه يلزم التغلب على جميع المشاكل والمعوقات التي تواجه قطاع مياه الشرب والصرف الصحي من نقص في الإجراءات التشغيلية ، إلى ضعف المستوى الفني للقائمين بالتشغيل والصيانة ، وقصور التخطيط والإشراف الدقيق والرقابة السليمة على أعمال التشغيل والصيانة ، مع أهمية توفير قطع الغيار اللازمة للمحطات والشبكات ، وكذلك توفير خامات التشغيل في التنقية والمعالجة .

مما سبق يتضح أن تمويل إنشاء مشروعات المرافق وتكلفة تشغيلها وصيانتها وتجديدها تمثل مشكلة رئيسية في هذا القطاع .

كما يتضح أن خدمة مياه الشرب والصرف الصحي تعاني من مشاكل تتمثل فيما يلي :

١ -الفاقد الكبير في مياه الشرب بما يعنيه من خسارة اقتصادية كبيرة ، وارتفاع في منسوب المياه الجوفية والمياه السطحية .

٢ -تسرب مياه الصرف الصحي والصرف الصناعي واختلاطها بمياه الشرب ، إما عن طريق المياه الجوفية أو عن طريق مآخذ محطات التنقية من مياه النيل وفروعه الملوثة بالصرف الصحي والصرف الصناعي بما تحمله من ملوثات، وكان لذلك تأثير بالغ الخطورة على الصحة العامة ، وقد أدى إلى تفشي أمراض الكلى وأمراض الكبد بصورة شبه وبائية في مصر .

٣ -قدم وتهالك شبكات مياه التغذية وشبكات الصرف الصحي والحاجة الماسة إلى تجديدها .

٤ -عدم كفاءة أداء محطات التنقية ومحطات المعالجة لحاجتها الماسة إلى التطوير والتجديد وإعادة التأهيل ، مما يؤثر سلباً على نوعية مياه الشرب المنتجة ، وكذلك على درجة المعالجة .

٥ -تدني مستوى العاملين في هذا المجال من مهندسين وملاحظين وعمال ، مع عدم توفر الأعداد المطلوبة من الفنيين ، مما يستوجب إعادة تأهيل هؤلاء العاملين وتعزيزهم بعناصر ذات كفاءة عالية ، وإنشاء معامل بحثية في الهندسة الضحية ، والاهتمام بالتعليم والتدريب والبحث العلمي التطبيقي في هذا الفرع الهام من فروع الهندسة المدنية .

٦ -عدم توفر الاستثمارات اللازمة لإنشاء خدمات مرافق جديدة والموارد الكافية لتغطية تكاليف تشغيل وصيانة وتجديد هذه المرافق .

الفصل السادس
الخطط المستقبلية لخدمات مياه الشرب والصرف الصحي

باستعراض المشاكل التي تواجه خدمات مياه الشرب النقية والصرف الصحي ، يتبين أنه على الرغم من الاستثمارات الضخمة التي أنفقت عليها خلال العقدين الأخيرين ، فإن هذه الخدمات ما زالت قاصرة عن تحقيق احتياجات السكان في الريف والحضر. ويتضح ذلك من مؤشرين أساسيين **أولهما** : أن استهلاك الفرد من هذه الخدمات – وعلى الأخص من مياه الشرب– أقل كثيراً من المعدلات المقبولة عالمياً بالنسبة لمجتمعات العالم الثالث ، **وثانيهما:** أن نسبة كبيرة من السكان ما زالت محرومة من هذه الخدمات ، خصوصاً في مجال الصرف الصحي .

وفي عام ١٩٩٧ أعدت وزارة الإسكان والمرافق خطة قومية شاملة تهدف إلى الوصول إلى تغطية كاملة لخدمة مياه الشرب والصرف الصحي في الحضر والريف ، وذلك من خلال أربع خطط خمسية لمدة عشرين عاماً تبدأ في عام ١٩٩٧ وتنتهي في عام ٢٠١٧. وقد أعدت هذه الخطة لكي يصل نصيب الفرد من المياه إلى حوالي ٣٠٠ لتر / يوم في المناطق الحضرية و٢٠٠ لتر/يوم في المناطق الريفية ، وعلى أساس أن التعداد السكاني المنتظر في عام ٢٠١٧ هو ٨٠ مليون نسمة .

وقد اشتملت هذه الخطة على ما يلي :

- الاستفادة القصوى من الإمكانات المتاحة وذلك بتنفيذ أعمال الإحلال والتجديد ، ورفع كفاءة محطات تنقية مياه الشرب ومحطات معالجة مياه الصرف الصحي الحالية لتخفيض فاقد الإنتاج في المياه إلى نسبة مقبولة لا تتعدى ١٠ ٪ ، وزيادة كفاءة محطات المعالجة إلى حدها الأقصى . وكذلك رفع كفاءة شبكة مواسير التغذية بالمياه وشبكة مواسير الصرف الصحي ، بهدف خفض فاقد تسرب المياه النقية إلى ١٢ ٪ ومنع التسرب من شبكة الصرف الصحي ، حتى لا تختلط مياه الصرف بمياه الشرب بما تحمله من أخطار صحية وبيئية.
- إنشاء محطات تنقية ومحطات معالجة جديدة ، ومد شبكات مياه الشرب والصرف الصحي وذلك لتغطية النقص الحالي في هذه الخدمات ، ومواجهة الامتدادات العمرانية الجديدة في المدن والقرى داخل الوادي والدلتا ، وفي المجتمعات العمرانية الجديدة خارجهما .

وقد قدرت طاقة مياه الشرب في نهاية الخطة بحوالي ١٠ مليارات متر مكعب في العام ، وهذه الكمية تمثل مرتين ونصف الكمية المنتجة في عام ١٩٩٦. كما قدرت طاقة الصرف الصحي بحوالي ٨ مليارات متر مكعب في العام أي ٨٠ ٪ من طاقة مياه الشرب . وقد بلغت القيمة التقديرية للمشروعات الجديدة ومشروعات تجديد المحطات والشبكات الحالية ١١٤ مليار جنيه بواقع ما يزيد على ٢٨ مليار جنيه في كل خطة من الخطط الخمسية الأربع ، أي بحوالي ٥,٦ مليار جنيه في العام الواحد . وهذه الأرقام توضح ضخامة الاستثمارات المطلوبة لخدمات المرافق ، مما يمثل عبئاً كبيراً على الجهات والهيئات التي سوف تقوم بتنفيذ هذه الخطة وتحقيق أهدافها .

وأمام الحجم الضخم لهذه المشكلة ، فإن مثل هذه الخطة أو أية خطط أخرى توضع لتغطية احتياجات المجتمعات العمرانية المصرية قديمها وحديثها بمياه الشرب والصرف الصحي، يجب أن تأخذ عدة اعتبارات أساسية نوجزها فيما يلي :

- تطوير نظم محطات مياه الشرب والصرف الصحي لتتواكب مع النظم العالمية الحديثة، بهدف تخفيض تكلفة الإنشاء والتشغيل ، وتقليل المساحة المطلوبة لهذه المحطات . ويمكن في هذا المجال الاعتماد على البحث العلمي في الجامعات ومراكز البحوث المتخصصة في استنباط نظم جديدة ، ورفع كفاءة النظم الحالية . وفي السنوات الأخيرة ، حققت بعض هذه الأبحاث والتجارب نجاحاً كبيراً في هذا المجال من النواحي الفنية والتشغيلية والاقتصادية . ويجب دعم مثل هذه الأبحاث والتوسع فيها ، وعلى الأخص في مجال تطبيق التكنولوجيا الحيوية المتطورة في تنقية المياه والمعالجة الهوائية واللاهوائية في الصرف الصحي ، ذلك لأن الحاجة إلى هذه الأبحاث تتناسب مع ضخامة الاستثمارات المطلوبة لمشروعات المرافق من مياه شرب وصرف صحي .
- توجيه اهتمام خاص إلى استخدام وسائل مبسطة قليلة التكلفة لتنقية مياه الشرب ومعالجة الصرف الصحي في المناطق الريفية الحالية ، وذلك لمحدودية المساحات المتاحة لإقامة محطات التنقية ومحطات المعالجة عليها، وكذلك في المناطق الجديدة النائية التي تتطلب نظما" خاصة في التنقية والمعالجة نظراً لطبيعتها الايكولوجية المختلفة ، وعدم توفر الخبرات الفنية الكافية فيها لتشغيل وصيانة المحطات الكبيرة ، مثل التي تقام عادة في المدن والمراكز الحضرية .

- مراعاة توازن خدمة الصرف الصحي مع خدمة الإمداد بمياه الشرب . فقد أثبتت تجارب مصر خلال العقود الأخيرة أن إقامة نظام للإمداد بمياه الشرب دون أن يصاحبه نظام للصرف الصحي له عواقب وخيمة في مجال البيئة والصحة العامة ، إذ تم إمداد العديد من المدن والقرى بمياه الشرب النقية دون أن يواكب ذلك خدمة موازية للصرف الصحي كما تم شرحه تفصيلياً في الفصل الخامس من هذا الجزء . وقد نتج عن ذلك ارتفاع منسوب المياه الجوفية وتلوثها ، واختلاط مياه الشرب بمياه الصرف الصحي ، وتفشي بعض الأمراض نتيجة للملوثات البيولوجية والعضوية ، و تآكل أساسات المباني وتعرض بعضها – خصوصاً القديمة منها– للانهيار .
- ضرورة التوسع في تصنيع محطات مياه الشرب والصرف الصحي ومواسير الشبكات محلياً حسب المواصفات القياسية العالمية ، وذلك لخفض المكوّن الأجنبي في الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه المحطات والشبكات . مع التركيز على تصنيع وحدات مياه صرف صحي مصغرة تعمل أوتوماتيكياً وتشغل مساحات صغيرة ، وكذلك تصنيع وحدات تحلية مياه اقتصادية .
- أهمية استخدام المياه العكرة في ري الحدائق والمتنزهات العامة وذلك توفيراً لتكلفة التنقية، وأيضاً التوسع في استخدام مياه الصرف الصحي بعد المعالجة في ري الحدائق والزراعات الخشبية ، وذلك بإنشاء شبكات خاصة بالمياه العكرة والمياه المعالجة .
- ضرورة إنشاء شبكة من المعامل المركزية بكل المحافظات ، تتولى بصفة دورية فحص واختبار عينات من المياه عند المآخذ لمعرفة خواصها وتحديد وسائل التنقية الملائمة لها ، وعينات من المياه بعد تنقيتها للتأكد من صلاحيتها حسب المواصفات القياسية ، وكذلك عينات من المياه عند

الاستخدام لتحديد مدى اختلاطها بالمياه الجوفية أثناء سيرهما في مواسير شبكات التغذية ، وأن تقوم هذه المعامل بإجراء الاختبارات اللازمة لمياه الآبار قبل وبعد تنقيتها .

كذلك يتم في هذه المعامل الاختبارات الدورية على مياه الصرف المعالجة للتأكد من صلاحيتها لإعادة الاستخدام في الري واختبارات الحمأة قبل استخدامها كسماد عضوي في الزراعة .

ويمكن أن تتبع هذه المعامل معملاً" مركزيا" قوميا" وأن تمتد خدماتها لتشغل كل عناصر البيئة من مياه جوفية وتلوث هواء وضوضاء وغيرها . كما يمكن أن تكون عنصراً هاماً من عناصر منظومة حماية البيئة في مصر .

اتضح مما سبق أن مشروعات المرافق تتطلب استثمارات ضخمة تصل إلى ٥,٦ مليار جنيه سنوياً ، وربما تزيد على ذلك ، مما يمثل عبئاً ضخماً على الدولة في حالة قيامها بتمويل مشروعات مياه الشرب والصرف الصحي بمفردها . وقد اعتمد في الماضي على القروض الأجنبية لتغطية جزء من تكلفة مشروعات المرافق . لذا فإنه يجب تنويع مصادر التمويل ، وقد يسمح للبنوك التجارية وللقطاع الخاص بالمساهمة في استثمارات مشروعات المرافق وتشغيلها ، مع وضع الضوابط الضرورية لكي تصل هذه الخدمة إلى مستخدميها بأسعار مناسبة .

ونظراً لمحدودية كميات المياه فإن الخطط المستقبلية للمرافق يجب أن تشمل تطوير مصادر مياه الشرب ، وذلك على النحو التالي :

- ***المياه الجوفية:***

يجب التوسع في استخدام المياه الجوفية نظراً للميزة النسبية لهذه المياه ، والسابق الإشارة إليها . وتعتبر المياه الجوفية مصدراً حيوياً للمياه في

مصر ، ويستغل منها حالياً ٤,٤٥ مليار م ٣ ، ويمكن زيادة السحب منها ليصل إلى ٧ مليارات متر مكعب سنوياً، على أن يتم ذلك بناء على أسس علمية سليمة بالنسبة للتصميم والتنفيذ والتشغيل .

- *استغلال مياه البحر:*

لا يستغل أسلوب تحلية مياه البحر بدرجة فعّالة ، وذلك بسبب ارتفاع التكلفة ، حيث إن المتر المكعب يتكلف ما يزيد على خمسة جنيهات ، كما أن ما ينتج من المياه حالياً بأسلوب التحلية حوالي ٢٥٠٠٠ م ٣ سنوياً ، و أمام تحديات نقص الموارد المائية يلزم أن يتم التوسع في استخدام هذا المصدر ، مع استخدام التكنولوجيا الحديثة لتحلية مياه البحر، بما في ذلك إنشاء محطات التحلية التي تعمل بالطاقة النووية . وتستخدم هذه الطريقة في تغذية المناطق الساحلية المطلة على البحر المتوسط شمالاً والبحر الأحمر شرقاً .

كذلك يلزم التوجه الى تحلية مياه الآبار التي تزيد ملوحتها على ١٠٠٠ جزء في المليون بواسطة وحدات تحلية مصغرة ، وبذلك يمكن الاستفادة بدرجة كبيرة من الآبار في مناطق شمال الدلتا وسيناء ومنطقة البحر الأحمر .

- *مياه السيول والأمطار:*

يلزم عمل الدراسات اللازمة لنظم الاستفادة من مياه السيول والأمطار في مناطق سيناء والساحل الشمالي ومناطق الصعيد المعرضة للسيول ، وذلك بتجميعها وشحنها في باطن الأرض لتغذية الخزانات الجوفية في هذه المناطق .

الفصـــل الســابــع
إدارة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي

(١) الوضع الحالي لإدارة قطاع المياه والصرف الصحي :

تتم حالياً إدارة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي بأسلوب يستحق المراجعة . فإذا استعرضنا الموقف الحالي نجد أن التخطيط والتصميم وإنشاء مرافق مياه الشرب والصرف الصحي – من محطات وشبكات في محافظات مصر– من مسئولية الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي، ماعدا محافظتي القاهرة والإسكندرية التي تقوم بأعمال المياه والصرف الصحي بهما هيئات عامة لمياه الشرب والصرف الصحي . وهذه الهيئات تقوم بالمهام المذكورة مضافاً إليها أعمال التشغيل والصيانة ، أما مهمة التشغيل والصيانة لباقي المحافظات فمن مسئولية جهات مختلفة، ففي بعض المحافظات تقوم مديريات الإسكان بهذه المسئولية ، وفي محافظات أخرى تقوم شركات المياه بهذا العمل (٣ محافظات) ، وفي بعض محافظات أخرى تقوم هيئات اقتصادية بهذه المسئولية (٧ محافظات) ، علاوة على أن أجهزة التعمير تتولى تشغيل وإدارة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي في محافظات سيناء والبحر الأحمر والوادي الجديد ، وتقوم هيئة قناة السويس بإدارة المرافق في محافظات القناة ، وتقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأعمال إنشاء المرافق وإدارتها في المدن الجديدة ، ويقوم جهاز شئون تنمية القرية بأعمال التصميم والتنفيذ

لأعمال المياه والصرف الصحي في بعض القرى . وتتم هذه الأنماط من الإدارة بأساليب مختلفة بدون أي تنسيق عرضي فيما بينها .

وفيما يلي عرض موجز للجهات المختلفة التي تقوم بإدارة خدمات مياه الشرب والصرف الصحي في مصر :

١- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية:

هي الوزارة المركزية المسئولة عن مرفق مياه الشرب والصرف الصحي على المستوى القومي ، فتقوم بإعداد الاستراتيجيات ووضع الخطط لمد خدمات هذا المرفق لمدن وقرى مصر، كما تقوم بتنفيذ مشروعات المياه والصرف الصحي في كافة المحافظات ، وتشرف فنياً على تشغيلها وصيانتها . وتتبع الوزارة فنياً وإدارياً بعض الهيئات العامة مثل الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي ، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، والجهاز المركزي للتعمير ، والجهاز التنفيذي لمشروعات الصرف الصحي للقاهرة الكبرى . كما يتبعها فنياً الأجهزة الأخرى المعنية بتشغيل وصيانة خدمات مياه الشرب والصرف الصحي مثل مديريات الإسكان والمرافق بالمحافظات ، وهيئات مرافق مياه الشرب والصرف الصحي بكل من القاهرة والإسكندرية .

٢ - الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي:

تتبع وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، وتتولى - وفقاً لقانون إنشائها سنة ١٩٨١ - تصميم وتنفيذ مرافق مياه الشرب والصرف الصحي في المناطق الريفية والحضرية بالمحافظات المختلفة ، ثم تقوم بتسليم هذه المرافق إلى المحليات التي تتولى تشغيلها وصيانتها . كما تقوم

بتوفير التدريب الفني والإداري للعاملين بمرافق مياه الشرب والصرف الصحي بالمحليات .

٣ - الجهاز التنفيذي لمشروعات الصرف الصحي بالقاهرة الكبرى:

يتبع هذا الجهاز مباشرة وزارة الإسكان والمرافق ، ويتولى تنفيذ مشروع صرف القاهرة الكبرى الذي يجري تنفيذه منذ عدة سنوات ، ويعتبر من أكبر مشروعات الصرف الصحي التي نفذت على مستوى العالم .

٤ - الجهاز المركزي للتعمير:

يتبع هذا الجهاز وزارة الإسكان والمرافق، ويقوم بمشروعات مياه الشرب والصرف الصحي في محافظات الحدود ، مثل محافظات سيناء والبحر الأحمر والوادي الجديد .

٥- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

تقوم الهيئة بعملها طبقاً للقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ داخل نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة ، وهي مسئولة بموجب هذا القانون عن إنشاء وإدارة كافة المرافق في المجتمعات الجديدة لحين تسليمها للمحليات .

٦- الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى:

يتبع هذا المرفق إدارياً محافظة القاهرة ، وفنياً وزارة الإسكان ، ويخدم إلى جانب محافظة القاهرة أجزاء من محافظتي الجيزة والقليوبية ، ويباشر مهام تصميم وتنفيذ وتشغيل وصيانة مرافق المياه في إقليم القاهرة الكبرى

٧- الهيئة العامة لمرفق الصرف الصحي للقاهرة الكبرى:

وتماثل هذه الهيئة في أوضاعها الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى ، ولكن في نشاط الصرف الصحي .

٨- الهيئة العامة لمرفق مياه الإسكندرية:

تتبع هذه الهيئة إدارياً محافظة الإسكندرية ، وتباشر نشاطاً مماثلاً لنشاط الهيئة العامة لمرفق المياه بالقاهرة الكبرى ، ومحل نشاطها محافظة الإسكندرية .

٩- الهيئة العامة لمرفق الصرف الصحي بالإسكندرية:

تتبع هذه الهيئة إدارياً محافظة الإسكندرية ، وتباشر نشاطاً مماثلاً لنشاط الهيئة العامة لمرفق الصرف الصحي بالقاهرة .

١٠- هيئة قناة السويس:

تقتصر خدمات هيئة قناة السويس على الوفاء باحتياجات مدن قناة السويس الرئيسية الثلاث (الإسماعيلية / السويس / بور سعيد) من مياه الشرب ، ولكنها لا تغطي المناطق التي تقع خارج نطاق هذه المدن ، وتقوم الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي بتغطية هذه المناطق من مياه شرب وصرف صحي .

١١- المحليات:

تقوم المحليات بمحافظات الجمهورية ، من خلال مديريات الإسكان والمرافق بها ، بإدارة وتشغيل وصيانة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي بالمدن والأحياء والمراكز الحضرية والمناطق الريفية بها . وتتبع مديريات الإسكان إدارياً المحافظات ، وفنياً وزارة الإسكان والمرافق .

١٢- شركات مياه الشرب والصرف الصحي:

تم تأسيس شركة مياه الشرب بالبحيرة في ١٥ ديسمبر سنة ١٩٨١ باعتبارها شركة مساهمة مصرية تعمل تحت القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١

الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام ، والقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ، وتتبع الشركة محافظة البحيرة .

كما تم تأسيس شركة مياه الشرب والصرف الصحي بكفر الشيخ في ٣٠ مارس ١٩٨٣ ، وتعمل تحت مظلة القانونين المذكورين عاليه وتتبع محافظة كفر الشيخ .

كما تم تأسيس شركة مياه دمياط في ٢٥ أغسطس ١٩٨٤ ، وتعمل تحت مظلة القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ ، وتتبع محافظة دمياط .

ومسئولية هذه الشركات تشمل إدارة وتشغيل وصيانة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي. وقد أنشئت هذه الشركات لكي تكون أكثر حرية ومرونة في إدارة وتشغيل هذا المرفق من الأجهزة الحكومية التقليدية .

١٣ - الهيئات الاقتصادية المستقلة لمرافق مياه الشرب والصرف الصحي لسبع محافظات:

تتبع هذه الهيئات لمحافظي : أسوان والمنيا وبني سويف والفيوم والدقهلية والشرقية والغربية ، وهذه الهيئات مسئولة عن إدارة وتشغيل وصيانة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي في المحافظات المذكورة ، وقد تم إنشاء هذه الهيئات بموجب القرار الجمهوري رقم ٢٨١ لسنة ١٩٩٥ لكي تتولى تشغيل مرفق مياه الشرب والصرف الصحي بكفاءة فنية، وعلى أسس اقتصادية ، وبأسلوب إداري أفضل من الأسلوب الإداري الحالي .
وبناء على الخبرة القصيرة المتاحة لهذه الهيئات يتضح أن إنشاء هذه الهيئات يعتبر خطوة على طريق الإصلاح ، ولكن من الملاحظ أنها تحتاج حالياً لدعم مادي وفني ومؤسسي كما تحتاج إلى بعض الوقت لبناء

كوادرها الفنية والإدارية حتى يمكنها تحقيق الغرض من إنشائها . وجار حالياً وضع هذه الهيئات تحت إشراف الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي .

١٤- وزارة التنمية المحلية:

تقوم بمشروعات المياه والصرف الصحي في المناطق الريفية ، وذلك من خلال مشروع التنمية الريفية المتكاملة (شروق) ، ويقوم المشروع بأعماله في المرافق وتدعيمها في الوحدة المحلية بالمحافظات والقرى المحيطة ، ويتلقى اعتماداته من مساهمات خاصة وحكومية ومنح دولية .

١٥- شركات القطاع الخاص للإمداد بمياه الشرب:

وهي شركات قطاع خاص محدودة المسئولية ، تقوم بتحلية مياه البحر لإنتاج مياه الشرب في بعض القرى السياحية ، وتتولى توزيع المياه والحصول على عائد البيع على أساس تجاري استثماري .

(٢) علاقات الوزارات المختلفة بالقطاع :

١- وزارة الدولة لشئون البيئة:

تختص هذه الوزارة ، ممثلة في جهاز شئون البيئة ، بالقيام بالأعمال التي من شأنها حماية البيئة من التلوث ، وضمان حسن الموارد الطبيعية .
ويقوم الجهاز ضمن مهام أخرى بالتنسيق مع الجهات المعنية بالتأكد من تطبيق القوانين المختلفة المتعلقة بحماية البيئة ، ومنها القوانين الحاكمة لعمليات صرف المخلفات السائلة على المجاري المائية المختلفة وشبكات الصرف الصحي .

٢- وزارة الأشغال العامة والموارد المائية:

تعتبر هي الجهة المسئولة مباشرة عن إدارة وتنمية الموارد المائية والمحافظة عليها ، وعن تطبيق القانون رقم ٤٨لسنة ١٩٨٢ بشأن حماية

نهر النيل من التلوث وتعديلاته . وتقوم الوزارة بإصدار تراخيص إقامة مآخذ مياه الشرب والصرف الصحي على المجاري المائية وتراخيص حفر الآبار .

٣- وزارة الصحة والسكان:

يتضمن دورها القيام بأنشطة الرصد لنوعيات مياه الشرب ونوعية المياه بنهر النيل ، وتقع مسئولية رصد نوعية المياه الخارجة من محطات تنقية مياه الشرب ومعالجة الصرف الصحي على إدارة صحة البيئة والمعامل المركزية ، وتقوم بذلك بصفة دورية ، كما تقوم بإبلاغ النتائج للجهة القائمة بإدارة المحطات . كما قامت وزارة الصحة والسكان بوضع المواصفات القياسية للمياه النقية الصالحة للشرب، وكذلك مواصفات مياه الصرف المعالجة .

٤- وزارة التعليم العالي والبحث العلمي:

يتركز دورها على إجراء الأبحاث والدراسات المتعلقة بقطاع مياه الشرب والصرف الصحي ، ودراستها ، ووضع الحلول المناسبة لتطوير القطاع ، والاستفادة من الجامعات الإقليمية بتقديم المشورة الفنية في المحافظات لسرعة إيجاد الحلول الملائمة للمشاكل والعقبات التي تصادف المشروعات أثناء التنفيذ وعند التشغيل .

٥- مصانع الإنتاج الحربي:

تقوم وزارة الإنتاج الحربي بتصنيع المعدات والمهمات اللازمة لأعمال المعالجة ، مع التركيز على زيادة نسبة المهمات المحلية بما يحقق الاعتماد على الإنتاج المحلي استعواضاً عن المهمات الأجنبية ، وذلك لمواكبة التطور التكنولوجي في قطاع مياه الشرب والصرف الصحي .

مما سبق يتضح أن إدارة المرافق تواجهها نفس المشاكل تقريباً التي تواجه مشكلة الإسكان والتي تتمثل فيما يلي :

- تعدد الجهات التي تقوم بإنشاء وتشغيل المرافق ، وهي جهات منفصلة تماماً سواء من ناحية التخصص أو من ناحية التبعية . فبينما تقوم الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي بالتخطيط والتصميم وإنشاء مرافق مياه الشرب والصرف الصحي من محطات وروافع وشبكات في محافظات مصر وهي هيئة تابعة لوزارة الإسكان والمرافق ، تقوم وزارة التنمية المحلية بمشروعات الصرف الصحي في القرى من خلال مشروع "شروق" السابق ذكره . وتقوم هذه الجهات المنفصلة بمشروعاتها دون تنسيق فيما بينها .
- سيطرة الحكومة المركزية على تنفيذ مشروعات المرافق دون مشاركة فعّالة من الإدارة المحلية بالمحافظات ، أي أن دور الإدارة المحلية محدود للغاية بالمقارنة بدور الوزارات المركزية . وهذا الوضع لم يعد يستقيم مع النظم الحديثة والتي تضع أهمية كبرى في لا مركزية الإدارة لضمان المشاركة الشعبية من ناحية ، ودرجة عالية من كفاءة الأداء من ناحية أخرى .

ومن الظواهر الإيجابية في إدارة المرافق ، تكوين شركات حكومية في بعض المحافظات وهيئات اقتصادية مستقلة في محافظات أخرى ؛ تقوم بإدارة وتشغيل قطاع مياه الشرب والصرف الصحي في هذه المحافظات . من دراسة نقط القصور في أساليب هذه الإدارة ومن تقييم هذه الشركات والهيئات ، تبين أنها لم تتمكن حتى الآن من تحقيق الهدف الذي تم إنشاؤها من أجله ، وهو التحول إلى التشغيل الاقتصادي بتغطية تكاليف المشروعات الجديدة والتوسعات والتشغيل والصيانة والمصروفات الإدارية ، وذلك نظراً لتدني مستوى كفاءة المحطات ومستوى أفراد التشغيل والصيانة ، مع قصور الموارد المالية وعجز

الاعتمادات العامة عن سد الاستثمارات المتزايدة للقطاع والتي سبق ذكرها تفصيلياً في الفصل السابق .

ومن المقترح لإنشاء نظام متكامل ومتناسق لإدارة مرافق مياه الشرب والصرف الصحي إنشاء ثلاثة مستويات إدارية لهذا القطاع وهي :

١ - **المستوى المركزي** : ويتمثل في الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي ، ويكون دورها وضع السياسات العامة والخطط لمشروعات هذا القطاع في الحاضر والمستقبل، حسب الموارد والإمكانات والتكنولوجيات المتاحة، وذلك بهدف تغطية كافة التجمعات البشرية القديمة والجديدة بهذه الخدمة الحيوية الهامة . مع وضع معدلات الأداء والتشغيل وأساليب تنمية الكوادر البشرية للقيام بمهام التصميم والتشغيل والصيانة، ووضع خطط وقواعد التدريب لشرائح العاملين في هذا القطاع .

كذلك من مهام هذه الهيئة : إجراء الدراسات والبحوث التطبيقية من خلال الجامعات وأكاديمية البحث العلمي ومراكز البحوث ، والتي تهدف إلى استنباط وتطوير تقنيات التنقية والمعالجة الملائمة للمجتمعات بأنواعها المختلفة - الحضرية والريفية والصحراوية والساحلية - لكي تكون أكثر كفاءة في الأداء وأقل تكلفة في التشغيل والصيانة . مع إنشاء مركز للمعلومات ليشمل كافة البيانات والإحصائيات المتعلقة بهذا القطاع .

كما تقوم الهيئة القومية بالتنسيق بين خطط ومشروعات الأقاليم المختلفة ، ومد الهيئات الإقليمية بما تحتاجه من خبرة فنية وإدارية . كذلك تقوم بكل ما يتعلق بالتعاون الدولي وتبادل الخبرات مع الدول الأجنبية ، وتلقي المعونات والهبات وتوجيهها الاتجاه الأمثل .

٢ – **المستوى الإقليمي** : ويتمثل في إنشاء هيئة عامة إقليمية لمياه الشرب والصرف الصحي بكل إقليم من أقاليم مصر التخطيطية والإدارية ، والذي يشتمل كل إقليم منها على عدة محافظات متشابهة [١].

وتقوم هذه الهيئة بوضع تفاصيل الخطط الإقليمية لهذا القطاع في إطار الخطة القومية العامة ، كما تقوم بالتنسيق بين احتياجات المحافظات التابعة لها ، وتتولى إنشاء مشروعات مياه الشرب والصرف الصحي للمدن والقرى داخل نطاق إقليمها .

كذلك تقوم الهيئة بإنشاء وإدارة مراكز التدريب والإشراف الفني والإداري على الشركات المحلية التي تقوم بتشغيل وصيانة هذه المرافق بالمدن والقرى، مع تحديد تعريفة الاستهلاك بالإقليم بعد موافقة المجالس الشعبية المختصة .

وغني عن الذكر أن إنشاء محطات التنقية ومحطات المعالجة وشبكات مياه الشرب والصرف الصحي يتطلب استثمارات ضخمة وخبرة فنية وإدارية عالية قد لا تكون متوفرة على المستوى المحلي بالمحافظات . لذلك فإن الاتجاه نحو تكوين وحدات إدارية أكبر ذات إمكانات أوسع تشمل كل منها عدة محافظات – وهي ما تسمى بالأقاليم – اتجاه صحيح أخذت به أغلب دول العالم . وسوف تكون هذه الأقاليم أكثر قدرة على القيام بالمشروعات الضخمة ، وأكثر استيعاباً للتقنية المتقدمة واستخداماً لها .

٣ – **المستوى المحلي** : ويتمثل في إنشاء شركات حكومية تقوم بتشغيل وصيانة مشروعات مياه الشرب والصرف الصحي بالمدن والقرى بكل محافظة . ومثل هذه الشركات قد تكون أكثر كفاءة ومرونة في إدارة

---

[١] راجع الجزء الأول من الدراسة (مقدمة في العمران) .

المرافق عما لو وضعت هذه المرافق مباشرة تحت إدارة الأجهزة الحكومية؛ بما تتطلبه في أدائها من إجراءات طويلة ومعقدة.

ويمكن زيادة موارد هذه الشركات ببيع الحمأة المنتجة من معالجة الصرف الصحي كسماد طبيعي كذلك بإعادة استخدام مياه الصرف الصحي بعد معالجتها للري والزراعة، واستغلال محاصيل وناتج هذه الزراعات .

وفي بعض الأحيان يمكن تحويل بعض هذه الشركات – إذا ما دعت الحاجة إلى ذلك – إلى شركات مساهمة وذلك بطرح جزء من رأس مالها للقطاع الخاص ، حتى يمكن لهذا القطاع المساهمة في تمويل إنشاء وتشغيل المرافق، مع وضع الضوابط اللازمة لكي تصل هذه الخدمة إلى شرائح المجتمع المختلفة بأسعار مناسبة لكل شريحة منها وعلى الأخص شريحة محدودي الدخل .

ثالثـا: الطاقـة

الفصل الثامن
الطاقـة وخـدمات الإنـارة

تعتبر الطاقة العنصـــر الثالــث مــن عناصـــر المرافــق . فالطـــرق والمواصلات وهي العنصـــر الأول تقوم بربـــط المستقرات البشرية بعضها مع بعض ، ومن خلالها تتم حركة البشـــر وحـــركة الســـلع – إنتاجيـــة كانـــت أم اســـتهلاكية – بين هذه المســـتقرات . وبفضل هذا المرفق يتحول العمران من جزر منفصلة متباعـــدة الى وحدة اجتماعية إنتاجية كبيرة متكاملة . أما مرفــق مياه الشرب والصرف وهو العنصر الثاني فيعتبر ضرورة لحياة الإنسان فى أي مستقر عمراني كان ، سواء فى الريف أو فى الحضر ، فى الصحراء أو علـــى سواحل البحار . أما الطاقة فهي ضرورة أساسية للأنشطة الإنسانية فـــى كـــل مجالاتها. إذ أنها تستخدم فى تشغيل وسائل الإنتاج من ناحية، وتشـــغيل أدوات الاستهلاك من ناحية أخرى، أي أنها المحرك الفعلي لدورة العمـــل الإنســـاني . وبمعنى آخر فهي الدينامو الحقيقي للعمران المعاصر .وغالبا ما يؤخـــذ معـــدل اســـتهلاك الكهربـــاء (كيلو وات /ساعة) كمؤشر من مؤشرات اتجـــاه التنميـــة الاقتصادية والاجتماعية فى الدول المختلفة .

والمرافق الثلاث - مرفق النقل ومرفق مياه الشرب والصرف الصحي ومرفق الكهرباء - تمثل في حقيقة الأمر البنية الأساسية التي يقوم عليها العمران بأكمله .

وتستخدم الطاقة الكهربائية فى مجال الإنتاج فى تشغيل مصانع الصناعات الثقيلة والخفيفة ، أما فى مجال الاستهلاك فهي تستخدم فى الإنارة وفى تشغيل الأجهزة والتركيبات الكهروميكانيكية فى المساكن والمنشآت العامة التجارية والإدارية والخدمية والسياحية وغيرها .

١) توليد الطاقة الكهربائية وتوزيعها على الأنشطة المختلفة :

يوضح الجدول رقم (٨-١) توزيع الطاقة على الأغراض المختلفة فى عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ .

جدول رقم (٨-١) توزيع الطاقة على الأغراض المختلفة فى عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ [1]

البيــــان	كمية	
	مليون ك.و.س(كيلو وات ساعة)	النسبة
صناعة	١١٤٧٠	٢١ %
زراعة	١٩٣١	٤%
مرافق	٢٧٦٦	٥%
جهات حكومية	٣٧٥٧	٧%
مساكن	٢٥٧٥٢	٤٨%
محلات	١٧٠٠	٣%
إنارة عامة	٤٤٨١	٨%
أخرى	٢٠١٨	٤%
الإجمالي	٥٣٨٧٤	١٠٠%

(1) بيانات صادرة عن وزارة الكهرباء .

ومن هذا الجدول يتضح أن استهلاك المساكن وحـدها يمثـل ٤٨% مـن إجمالي الاستهلاك ، أي ما يقرب من نصفه تقريبا . أما الصناعة فتمثـل ٢١% والزراعة ٤% أي أنهما يمثلان معا ربع إجمالي الاستهلاك ، ممـا يعنـي أن التنمية فى مصر تمر فى الواقع فى مراحلها الأولى .

وتنتج الطاقة الكهربائية فى مصر من مصدرين أساسيين هما : محطـات التوليد المائية كمحطة كهرباء السد العالي ، ومحطات التوليد الحرارية كمحطـة شمال ومحطة جنوب القاهرة . وقد بدأ مؤخراً فى استخدام الرياح فـى توليـد الطاقة الكهربائية وعلى الأخص فى المناطق الساحلية والنائية ، ويجـري منـذ وقت غير قصير التفكير فى بناء المحطات النووية وهي تمثل ولا شك المستقبل بالنسبة لتوليد الكهرباء ، وعلى الأخص بعد أن أصبحت أكثر أمانا عما كانـت عليه فى أجيالها الأولى. ومحطات التوليد الكهربائية تختلف فى طاقاتها حسـب مساحة المنطقة التي تقوم بتغذيتها ، فهي إما قومية أو إقليمية أو محليـة . وإن كانت الطاقة التي تنتج حاليا تكفي لاحتياجات مصر منها إلا أنه يجري إنشـاء عدة محطات توليد كهربائية جديدة ، لمواجهة الزيادة المستمرة فى الطلب علـى الطاقة مع الزيادة فى السكان والزيادة فى حجم التنمية .

وفيما يلي جدول رقم (٨-٢) ويبين الطاقة المولدة من المحطات الكهربائية المختلفة فى عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ .

جدول رقم (٨-٢) الطاقة المولدة (ميجاوات ساعة)

في عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ [1]

الطاقة المولدة	ميجاوات ساعة
المحطات الحرارية	٦٥١٣٧
المحطات المائية	١٥١٢٠
محطات الرياح	٢٢١

ومن هذا الجدول يتضح أن الطاقة المولدة من المحطات الحرارية تزيد على ثلاث أرباع مجمل الطاقة المولدة من مجموع المحطات .

(٢) المباني المتصلة بشبكات الإنارة :

يبين الجدول رقم (٨-٣) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بشبكات الإنارة ، كما يبين الجدول رقم (٨-٤) توزيع المباني السكنية المتصلة بالشبكات العامة حسب مجمل المحافظات الحضرية ومحافظات الوجه البحري ومحافظات الوجه القبلي ومحافظات الحدود ، ومجمل كل من الحضر والريف بهذه المحافظات .

[1] بيانات صادرة عن وزارة الكهرباء .

جدول رقم (٨-٣) توزيع المباني السكنية حسب اتصالها بشبكات الكهرباء [1]

المحافظة		شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
القاهرة	حضر	٣٧٦٠١٦	٦٧٠٠	20063	% ٩٣,٣٦
الإسكندرية	حضر	٢٢٤٥٤٩	٤٩٨٩	11505	%٩٣,١٦
بور سعيد	حضر	١٦٥٦٤	٣٥	8798	%٦٥,٢٢
السويس	حضر	٣١٠٣٤	٧٨٩	1321	%٩٣,٦٣
دمياط	حضر	٣٣٦٥٨	١٤٤	586	%٩٧,٨٨
	ريف	٩٤٠٣٥	٨٣٤	4078	%٩٥,٠٤
	المجموع	١٢٧٦٩٣	٩٧٨	**4664**	%٩٥,٧٧
الدقهلية	حضر	١٣٩٩١٤	٥٠٠	4647	%٩٦,٤٥
	ريف	٤٧٩٩٢٣	٦٥١٤	24784	%٩٣,٨٨
	المجموع	٦١٩٨٣٧	٧٠١٤	**29431**	%٩٤,٤٥
الشرقية	حضر	١٢٢٢٠١	١٠٦٨	6112	%٩٤,٤٠
	ريف	٥٤٨٦٤٣	١٦٨٧٧	43868	%٩٠,٠٣
	المجموع	٦٧٠٨٤٤	١٧٩٤٥	**49980**	%٩٠,٨١
القليوبية	حضر	١٠٢٧٧٧	٣٣١٢	6555	%٩١,٢٤
	ريف	٢٦٤٩١٧	١٦٢٦١	28292	%٨٥,٦٠
	المجموع	٣٦٧٦٩٤	١٩٥٧٣	**34847**	%٨٧,١١
كفر الشيخ	حضر	٦٣٨٠٣	٥٢١	4524	%٩٢,٦٧
	ريف	٢٤٥٠٩٦	٣٧٢٤	24705	%٨٩,٦١
	المجموع	٣٠٨٨٩٩	٤٢٤٥	**29229**	%٩٠,٢٢
الغربية	حضر	١١٦١٠٩	٤٤٧	2091	%٩٧,٨٦
	ريف	٣٧٩٧٤٩	٥٢٧٢	13805	%٩٥,٢٢
	المجموع	٤٩٥٨٥٨	٥٧١٩	**15896**	%٩٥,٨٢
المنوفية	حضر	٧٥٨٨٩	١٤٨١	3911	%٩٣,٣٧
	ريف	٣٦٦٩١٧	١٦٠١٣	39254	%٨٦,٩١
	المجموع	٤٤٢٨٠٦	١٧٤٩٤	**43165**	٨٧,٩٥

[1] النتائج النهائية لتعداد ١٩٩٩ .

تابع جدول رقم (٨-٣)

المحافظة		شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
البحيرة	حضر	١٠٣٢٣٧	٦٨٠	2717	%٩٦,٨١
	ريف	٤٣٤٢٥٤	١٠٣٦٣	31399	%٩١,٢٣
	المجموع	٥٣٧٤٩١	١١٠٤٣	**34116**	**%٩٢,٢٥**
الإسماعيلية	حضر	٤٠٦١٤	١٢٤	1212	%٩٦,٨٢
	ريف	٧٢٧٢٥	٢١٦٩	4282	%٩١,٨٥
	المجموع	١١٣٣٣٩	٢٢٩٣	**5494**	**%٩٣,٥٧**
الجيزة	حضر	٢٠١٢٨٦	١٤٦٦	7718	%٩٥,٦٤
	ريف	٢٨٤٨٩٤	٦١٢٤	17678	%٩٢,٢٩
	المجموع	٤٨٦١٨٠	٧٥٩٠	**25396**	**%٩٣,٦٥**
بني سويف	حضر	٥٨٩٥٤	٨٣٣	4145	%٩٢,٢١
	ريف	٢١٩٨٤٤	٤٠٨٩	49320	%٨٠,٤٥
	المجموع	٢٧٨٧٩٨	٤٩٢٢	**53465**	**%٨٢,٦٨**
الفيوم	حضر	٥٥٠٣٧	٥٢٩	٥552	%٩٠,٠٥
	ريف	٢٠٠٧٨١	٤٢٨١	70155	%٧٢,٩٥
	المجموع	٢٥٥٨١٨	٤٨١٠	**75707**	**%٧٦,٠٦**
المنيا	حضر	٨٥٢٥٦	٩٠٣	6615	%٩١,٩٠
	ريف	٣٩٢٨٢٣	١١٧٨٧	113513	%٧٥,٨٢
	المجموع	٤٧٨٠٧٩	١٢٦٩٠	**120128**	**%٧٨,٢٦**
أسيوط	حضر	٨٣٣٨٨	١٢٤٣	11340	%٨٦,٨٩
	ريف	٢٤٤٢٤٧	١٢٧٣٥	93494	%٦٩,٦٩
	المجموع	٣٢٧٦٣٥	١٣٩٧٨	**104834**	**%٧٣,٣٩**
سوهاج	حضر	٧٨١٣٦	١٦٩٢	6752	%٩٠,٢٥
	ريف	٣٢٠٨٢٥	١٤٤٥٧	97084	%٧٤,٢٠
	المجموع	٣٩٨٩٦١	١٦١٤٩	**103836**	**%٧٦,٨٨**
قنـــــا	حضر	٧١٩٠١	١٦٧٦	7701	%٨٨,٤٦
	ريف	٢٨٥٢٣٧	١٦٨٥١	55264	%٧٩,٨٢
	المجموع	٣٥٧١٣٨	١٨٥٢٧	**62965**	**%٨١,٤٢**
أسوان	حضر	٦٥٣١٠	٤٠٢	5691	%٩١,٤٧
	ريف	١٠٢٩٣٢	٢٥٧٠	15564	%٨٥,٠٢
	المجموع	١٦٨٢٤٢	٢٩٧٢	**21255**	**%٨٧,٤١**
مدينة الأقصر	حضر	٢٦١٥١	٥٨٥	1179	%٩٣,٦٨
	ريف	٣٤٦٤٠	١٢٥٦	9558	%٧٦,٢١
	المجموع	٦٠٧٩١	١٨٤١	**10737**	**%٨٢,٨٦**

تابع جدول رقم (٨-٣)

المحافظة		شبكة عامة	اخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
البحر الأحمر	حضر	٢٠٨٧٩	٣٦٤	1775	٩٠,٧١%
	ريف	٤١٦٢	٦٥	397	٩٠,٠١%
	المجموع	٢٥٠٤١	٤٢٩	**2172**	**٩٠,٩٥%**
الوادي الجديد	ريف	٨٨٩٤	١٨٠	908	٨٩,١٠%
	حضر	١٣٧٦٩	٢٨٢	1710	٨٧,٣٦%
	المجموع	٢٢٦٦٣	٤٦٢	**2618**	**٨٨,٠٤%**
مطروح	حضر	٢٣٣٠٢	١٩٠٦	1711	٨٦,٥٦%
	ريف	١٢٤٣٩	٣١١١	8550	٥١,٦١%
	المجموع	٣٥٧٤١	٥٠١٧	**10261**	**٧٠,٠٥%**
شمال سيناء	حضر	٢١٧٣٠	٣٠٩	900	٩٤,٧٣%
	ريف	٩٨٨٨	٤٠١	1319	٨٥,١٨%
	المجموع	٣١٦١٨	٧١٠	**2219**	**٩١,٥٢%**
جنوب سيناء	حضر	٣٥٢٢	٢٤	96	٩٦,٧١%
	ريف	٢٥٩٤	١٣٦٤	1387	٤٨,٥٣%
	المجموع	٦١١٦	١٣٨٨	**1483**	**٦٨,٠٥%**
جميع المحافظات	حضر	٢٢٥٠١١١	٣٢٩٠٢	136125	٩٣,٠١%
	ريف	٥٠١٥٣٣٤	١٥٧٤٠٠	749460	٨٤,٦٩%
	المجموع	٧٢٦٥٤٤٥	١٩٠٣٠٢	**885585**	**٧٨,١٠%**

جدول رقم (٨-٤) توزيع المباني السكنية المتصلة بالشبكات العامة حسب مجمل المحافظات ومجمل كل من الريف والحضر

	المحافظات	شبكة عامة	اخرى	لا يوجد	نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة
متوسط المحافظات	المحافظات الحضرية	٦٤٨١٦٣	١٢٥١٣	٤١٦٨٧	% ٩٢,٢٨
	محافظات الوجه البحري	٣٦٨٤٤٦١	٨٦٣٠٤	٢٤٦٨٢٢	% ٩١,٧١
	محافظات الوجه القبلي	٢٨١١٦٤٢	٨٣٤٧٩	٥٧٨٣٢٣	%٨٠,٩٥
	محافظات الحدود	١٢١١٧٩	٨٠٠٦	١٨٧٥٣	%٨١,٩١
متوسط الحضر	محافظات الوجه البحري	٧٩٨٢٠٢	٨٢٧٧	٣٢٣٥٥	%٩٥,١٦
	محافظات الوجه القبلي	٧٢٥٤١٩	٩٣٢٩	٥٦٦٩٣	%٩١,٦٦
	محافظات الحدود	٧٨٣٢٧	٢٧٨٣	٥٣٨٩	%٩٠,٥٥
متوسط الريف	محافظات الوجه البحري	٢٨٨٦٢٥٩	٧٨٠٢٧	٢١٤٤٦٧	%٩٠,٨٠
	محافظات الوجه القبلي	٢٠٨٦٢٢٣	٧٤١٥٠	٥٢١٥٩٠	%٧٧,٧٩
	محافظات الحدود	٤٢٨٥٢	٥٢٢٣	١٣٣٦٣	%٦٩,٧٥

المحافظات الحضرية : القاهرة – الإسكندرية – بور سعيد – السويس .

محافظات الوجه البحري : دمياط – الدقهلية – الشرقية – القليوبية – كفر الشيخ – الغربية – المنوفية – البحيرة – الإسماعيلية .

محافظات الوجه القبلي : الجيزة – بني سويف – الفيوم – المنيا– أسيوط – سوهاج – قنا – أسوان – مدينة الأقصر .

محافظات الحدود : البحر الأحمر – الوادي الجديد– مطروح – شمال سيناء – جنوب سيناء.

ومن الجدولين السابقين يتضح الأتي :

١- أن نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة للكهرباء على مستوى الجمهورية تبلغ ٨٧% ونسبة المباني بالحضر ٩٣% بينما نسبة المباني بالريف ٨٥% ، أي أنه ليس هناك فرق كبير في خدمة الكهرباء بين الحضر والريف على المستوى القومي .

٢- تبلغ نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة في المحافظات الحضرية ٩٢,٣% ، وتبلغ النسبة في محافظات الوجه البحري٩١,٧% والنسبة في محافظات الوجه القبلي ٨١% ومحافظات الحدود ٨٢% .

أي أن نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة في كل من المحافظات الحضرية ومحافظات الوجه البحري تكاد تتساوى وتبلغ في المتوسط ٩٢%، كذلك فإن النسبة في محافظات الوجه القبلي كادت أن تتساوى مع النسبة في محافظات الحدود وتبلغ في المتوسط ٨١,٥%، مما يعني أن نسبة خدمة الكهرباء في المحافظات الحضرية ومحافظات الوجه البحري أعلى من نسبتها في محافظات الوجه القبلي ومحافظات الحدود بما يقرب من ١٠% .

٣- تبلغ نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة في حضر محافظات الوجه البحري ٩٥% وحضر محافظات الوجه القبلي ٩٢% وحضر محافظات الحدود ٩٠,٥% ، وهذا يعني أن النسب في الحضر على مستوى هذه المحافظات متقاربة والفروق بينها ضئيلة للغاية .

٤- تبلغ نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة في ريف محافظات الوجه البحري ٩١% وريف محافظات الوجه القبلي ٧٨% وريف محافظات الحدود ٧٠% . فالفروق بين النسب في ريف المحافظات المختلفة متباينة تبايناً واضحاً ، بعكس حضر هذه المحافظات حيث تتقارب النسب تقاربا كبيرا كما سبق ذكره .

(٣) كمية الاستهلاك فى الكهرباء :

يوضح الجدول رقم (٨-٥) كمية الكهرباء المستهلكة فى المحافظات المختلفة ونصيب الفرد فى كل منها .كما يوضح الجدول رقم (٨-٦) متوسط نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة على مستوى المحافظات وعلى مستوى كل حضر وريف هذه المحافظات .

جدول رقم (٨-٥) الكهرباء المستهلكة للإنارة ونصيب الفرد منها [1]

المحافظة		الكهرباء المستهلكة للانارة (مليون ك.و.س) سنويا	نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة (مليون ك.و.س) سنويا
القاهرة	حضر	٤٩٠٦,٨	٧٢٢
الاسكندرية	حضر	٢١٦٦,٨٥	٦٥١
بور سعيد	حضر	٤١٥,٧	٨٨٥
السويس	حضر	٢٣٣,٣٥	٥٥٨
دمياط	حضر	٣٧٠,٢	١٤٧٤
	ريف	١٧٤,٣	٢٦٢
	المجموع	٥٤٤,٥	٥٩٥
الدقهلية	حضر	٥٣٦,٣	٤٥٦
	ريف	٦٦٦,٢	٢١٨
	المجموع	١٢٠٢,٥	٢٨٥
الشرقية	حضر	٤٠٨,٩٩	٤٢٢
	ريف	١٣٠٠,٥٧	٣٩١
	المجموع	١٧٠٩,٥٦	٣٩٩
القليوبية	حضر	٢١,٧٢٣٧٩	٤٦١
	ريف	٥٤,٢٢٥٨٨	١٨١
	المجموع	٧٥,٩٤٩٦٧	٢٩٥

[1] كتاب وصف مصر ١٩٩٧ مركز المعلومات بالمعلومات ودعم اتخاذ القرار – رئاسة مجلس الوزراء .

المحافظة		الكهرباء المستهلكة للانارة (مليون ك.و.س) سنويا	نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة (مليون ك.و.س) سنويا
كفر الشيخ	حضر	٢٨٧,٠٤	٥٦٣
	ريف	١٩١,٣٣	١١١
	المجموع	٤٧٨,٣٧	٢١٥
الغربية	حضر	٧٨٠,٠٦	٧٣٧
	ريف	٢٧٠,٦٦	١١٥
	المجموع	١٠٥٠,٧٢	٣٠٩
المنوفية	حضر	٤٠٣,١	٧٣٤
	ريف	٤٢٨,٠٣	١٩٣
	المجموع	٨٣١,١٣	٣٠١
البحيرة	حضر	٨٤١	٩٢٣
	ريف	٧٤٦	٢٤٢
	المجموع	١٥٨٧	٣٩٩
الإسماعيلية	حضر	٣٢١,٩	٩٤٤
	ريف	٢٨٤,١	٧٥٩
	المجموع	٦٠٦	٨٤٨
الجيزة	حضر	١٦١٥,٤٨	٦٢٣
	ريف	٥٣٨,٢٢	٢٤٥
	المجموع	٢١٥٣,٧	٤٥١
بني سويف	حضر	٢٢٨,٤٨	٥٢١
	ريف	٢٢٧,٢٩	١٥٩
	المجموع	٤٥٥,٧٧	٢٤٥
الفيوم	حضر	٣٩٩	٨٩٢
	ريف	٦٤,٢	٤١
	المجموع	٤٦٣,٢	٢٣٣
المنيا	حضر	١٥٥,٥٩	٢٤١
	ريف	٣١٢,٢١	١١٧
	المجموع	٤٦٧,٨	١٤١
أسيوط	حضر	٣٩٥,٩٢	٥١٨
	ريف	٣٦٣,٨٢	١٧٨
	المجموع	٧٥٩,٧٤	٢٧١

المحافظة		الكهرباء المستهلكة للانارة (مليون ك.و.س) سنويا	نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة (مليون ك.و.س) سنويا
سوهاج	حضر	٣٤٣,٣٢٧	٥٠١
	ريف	٤٥٦,١٧٦	١٨٧
	المجموع	٧٩٩,٥٠٣	٢٥٦
قنـــــــا	حضر	٣٩٢,٦٠٢	٧٥٨
	ريف	١٧٩,٦٣٣	٩٣
	المجموع	٥٧٢,٢٣٥	٢٣٤
أسوان	حضر	٣١٦,٦٨	٧٥٩
	ريف	١٤٠,٨١	٢٥٢
	المجموع	٤٥٧,٤٩	٤٧٠
مدينة الأقصر	حضر	١٦٢,٧٩	١٠٤٨
	ريف	٣٤,٣٨٤	١٦٧
	المجموع	١٩٧,١٧٤	٥٤٧
البحر الأحمر	حضر	٢١٣,٠٧	١٥٣٧
	ريف	٠	٠
	المجموع	٢١٣,٠٧	١٣٦٩
الوادي الجديد	ريف	٤٧,٧٤	٦٩٧
	حضر	٢٢,٧٣	٣١٠
	المجموع	٧٠,٤٧	٤٩٧
مطروح	حضر	١٠٥,٠٨٤	٩٤٦
	ريف	٠	٠
	المجموع	١٠٥,٠٨٤	٩٤٦
شمال سيناء	حضر	٨٥,١	٥٧٠
	ريف	٤٩,٨	٤٨٠
	المجموع	١٣٤,٩	٥٣٤
جنوب سيناء	حضر	١٢,٦٦	٤٣١
	ريف	٤,٦٢	١٨٣
	المجموع	١٧,٢٨	٣١٧
جميع المحافظات	حضر	١٦١٦٦,٥٤	١٩٥٧٢
	ريف	٦٥٠٩,٣١	٤٨٨٤
	المجموع	٢٢٦٧٥,٨٥	٥٠٤

ملحوظة: (ك.و.س سنويا) (كيلو – وات – ساعة سنويا)

جدول رقم (٨-٦) متوسط نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة

	المحافظات	*متوسط نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة (ك.و.س) سنويا*
متوسط المحافظات	المحافظات الحضرية	٧٠٤
	محافظات الوجه البحري	٤٠٥
	محافظات الوجه القبلي	٣١٦
	محافظات الحدود	٦٤٢
متوسط الحضر	محافظات الوجه البحري	٧٤٦
	محافظات الوجه القبلي	٦٥١
	محافظات الحدود	٨٣٦
متوسط الريف	محافظات الوجه البحري	٢٧٥
	محافظات الوجه القبلي	١٦٠
	محافظات الحدود	١٩٥

ومن الجدولين السابقين يتضح الآتي :

١-مجموع الاستهلاك القومي من الكهرباء للإنارة يبلغ ٢٢٦٧٦ مليون كيلوات/ ساعة سنوياً، منها ١٦١٦٦,٥ مليون (ك.و.س) سنوياً في الحضر ، و ٦٥٠٩ مليون (ك.و.س) سنويا في الريف ، أي أن استهلاك الحضر يبلغ حوالي مرتين ونصف استهلاك الريف رغم أن عدد سكان الحضر يقل عن عدد سكان الريف .

٢-متوسط نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة في المحافظات الحضرية ٧٠٤ (ك.و.س) سنويا وفي محافظات الوجه البحري ٤٠٥ (ك.و.س) سنوياً، ومحافظات الوجه القبلي ٣٠٦ (ك.و.س) سنوياً ، ومحافظات الحدود ٦٤٢ (ك.و.س) سنوياً ، بينما المتوسط العام ٥٠٤ (ك.و.س) سنوياً . فنصيب الفرد يبلغ أقصاه في المحافظات الحضرية ، ويلي ذلك (باستثناء

محافظات الحدود) محافظات الوجه البحري ، ويبلغ أدناه فـي محافظـات الوجه القبلي .

ويظهر من هذه المقارنة التفاوت الكبير فى نصيب الفرد من الكهرباء فـي أقاليم مصر المختلفة ، فنصيب الفرد على سبيل المثال فى محافظات الوجه القبلي يقل عن نصف نصيب استهلاك الفرد فى المحافظات الحضرية .

٣-يبلغ نصيب الفرد فى حضر محافظـات الوجـه البحـري ٧٤٦ (ك.و.س) سنوياً، وفى حضر محافظات الوجه القبلي ٦٥١ (ك.و.س) سنوياً ، وفـي حضر محافظات الحدود ٨٣٦ (ك.و.س) سنوياً ، أي أن نصيب الفرد فـي حضر الأقاليم المختلفة متقارب الى حد ما .

٤-يبلغ نصيب الفرد فى ريف الوجه البحري ٢٧٥ (ك.و.س) سـنوياً ، وفـي ريف الوجه القبلي ١٦٠ (ك.و.س) سنوياً ، وفى ريف محافظـات الحـدود ١٩٥ (ك.و.س) سنوياً . ومن الواضح أن نصيب الفرد فى ريـف أقـاليم مصر يقل كثيراً عن نصيبه في حضر هذه الأقاليم . كما أنـه – بخـلاف الحضر– يوجد تفاوت كبير فى ريف الأقاليم وعلى الأخص بين ريف الوجه البحري وريف الوجه القبلي . وقد بلغ نصيب الفرد أدناه فى ريف الوجـه القبلي ١٦٠ (ك.و.س) سنوياً مقارنة بريف وحضـر محافظـات مصـر ، وأقصاه فى المحافظات الحضرية ٧٠٤ (ك.و.س) سنوياً .

مما سبق يتضح الآتي :

ا – خدمات الكهرباء والإنارة:

خدمات الكهرباء والإنارة هي أكثر المرافق تغطية للعمران الحضري والريفي . فنسبة المباني المتصلة بشبكات الكهرباء العامة تصل الى ٨٧% من مجموع المباني ، بينما تصل نسبة المباني المتصلة بشبكات المياه

النقية العامة ٥٩% ، ونسبة المباني المتصلة بشبكات الصرف الصحي العامة ٢٢% . وتسعى وزارة الكهرباء في مشروعاتها الحالية والمستقبلية الى تغطية كاملة للحضر والريف في كل محافظات مصر .

٢- التفاوت بين الريف والحضر:

تبلغ نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة فى الحضر علـى المسـتوى القومي ٩٣% ، بينما النسبة فى الريف ٨٤,٧% . ونسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة فى المحافظات الحضـرية ٩٢,٣% ، وحضـر الوجـه البحري ٩٥,٢% ، وحضر الوجه القبلي ٩١,٧% ، بينما تبلغ النسبة فـى ريف الوجه البحري وريف الوجـه القبلـي ٩٠,٨% و ٧٧,٨% علـى التوالي.

ونصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة فـى المحافظـات الحضـرية ٧٠٤ (ك.و.س) سنوياً، ونصيبه فى حضر الوجه البحري ٧٤٦ (ك.و.س) سـنوياً ، وفى حضر الوجه القبلي ٦٥١(ك.و.س) سنويًا، بينما يبلغ نصيبه فـى ريـف الوجه البحري ٢٧٥(ك.و.س) سنوياً ، وريف الوجـه القبلـي ١٦٠ (ك.و.س) سنوياً .

أي أن الحضر أكثر نصيباً فى خدمة الإنارة والطاقة الكهربائية من الريف بدرجة كبيرة .

٣- التفاوت بين المحافظات الحضرية ومحافظات الوجه البحري ومحافظات الوجه القبلي:

تبلغ نسبة المباني المتصلة بالشبكات العامة فى المحافظات الحضرية ٩٢,٣% ، وفى محافظات الوجه البحري ٩١,٧% ، ومحافظات الوجه القبلي ٨١% .

كما يبلغ متوسط نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة فى المحافظات الحضرية ٧٠٤(ك.و.س) سنوياً ، ومتوسط نصيبه فى محافظات الوجه البحري

٤٠٥ (ك.و.س) سنوياً ، وفى الوجه القبلي ٣٠٦ (ك.و.س) سنوياً. وهذا يعني أن خدمة الكهرباء تبلغ أقصاها فى المحافظات الحضرية ، ثم يلي ذلك محافظات الوجه البحري و أدناها فى محافظات الوجه القبلي . كما أن هذه الخدمة متقاربة فى المحافظات الحضرية ومحافظات الوجه البحري ، بينما يوجد فرق واضح بين هذه المحافظات من ناحية ومحافظات الوجه القبلي من ناحية أخرى .

ويمكن القول من البيانات السابقة إن هناك تفاوتاً فى خدمة مرفق الكهرباء بين الحضر والريف، وكذلك بين أقاليم مصر المختلفة .

وهذا التفاوت يتطابق مع التفاوت فى خدمات مياه الشرب والصرف الصحي ، أي أن خدمات المرافق -وهي شرايين العمران - لم تتم بصورة متوازنة بين الحضر والريف ، وكذلك بين الوجه البحري والوجه القبلي . فالحضر أخذ نصيباً أوفر من الريف، كما أن نصيب الوجه البحري يفوق كثيراً نصيب الوجه القبلي من هذه الخدمات الأساسية .وفى ذلك مؤشر لتميز واضح فى مشروعات التنمية فى الحقبة الأخيرة للحضر على حساب الريف ، وللوجه البحري على حساب الوجه القبلي . الأمر الذي يدعو الى ضرورة إعداد تخطيط قومي شامل لكي تتم التنمية الاقتصادية والاجتماعية بصورة متوازنة وعادلة بين الأقاليم جميعها ، ولكي تشمل شرائح المجتمع كله دون تمييز بين إقليم وآخر ، وبين شريحة وأخرى ، حتى يكون لدينا فى النهاية مجتمع واحد متجانس ، يعيش فى مناطق وأقاليم مختلفة تحظى جميعها بنصيب عادل من الرعاية والاهتمام .

المراجع

١- وزارة النقل : الوضع الراهن رؤية مستقبلية ٢٠٠١ .

٢- وزارة النقل : الإنجازات والخطة المستقبلية ٢٠٠١ .

٣- دكتور مهندس/ عبد المقصود حجو. النقل عصب الحضارة . الهيئة العامة للكتاب ٢٠٠٢ .

٤- أستاذ دكتور / أحمد فاضل: تقرير عن خدمات مياه الشرب والصرف الصحي فى مصر (تقرير غير منشور ٢٠٠٢) .

٥- المجالس القومية المتخصصة: تحقيق التغطية القومية لخدمات مياه الشرب والصرف الصحي حتى عام ٢٠١٧ .

٦- المجالس القومية المتخصصة : أسلوب إدارة مرافق المياه والصرف الصحي إدارة اقتصادية .

٧- المجالس القومية المتخصصة : الإدارة الآمنة للحمأة ومياه الصرف الصحي .

٨- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار – رئاسة مجلس الوزراء- وصف مصر بالمعلومات .

٩- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء : النتائج النهائية لتعداد عام ١٩٩٦ .

١٠- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء: الكتاب الإحصائي السنوي ١٩٩٢ - ١٩٩٨ .

١١- وزارة الإسكان والمرافق: مبارك والعمران إنجازات الحاضر وبناء المستقبل .

١٢- وزارة الإسكان والمرافق: موقف مياه الشرب والصرف الصحي بجمهورية مصر العربية - إحصائيات وبيانات ٢٠٠٢ .

١٣- وزارة الكهرباء : بيانات وإحصائيات صادرة عن الوزارة ٢٠٠٢/٢٠٠١.

الجزء السابع
التشييد (صناعة العمران)

إعـــداد

دكتور / أبو زيد راجح

المهندسة / ليلى المغربي

السيد / خالد محمد أحمد الغندور

الموضوع | الصفحة

التشييد

الفصل الأول
التطور التاريخي لقطاع التشييد في مصر

مقدمة :

يعد قطاع التشييد والبناء من القطاعات الأساسية في اقتصاد أي دولة سواء كانت متقدمة أو نامية ، ويعتبر هذا القطاع ذا مكانة هامة وبارزة في الاقتصاد القومي للدول النامية بصفة خاصة، حيث يتولى تنفيذ وإقامة كافة المشروعات الصناعية والزراعية والسياحية والبنية الأساسية والمرافق العامة إلى غير ذلك من المشروعات اللازمة للتنمية الشاملة لهذه الدول .

ومن المعروف أن صناعة التشييد والبناء في مصر تعد صناعة قديمة وعريقة ، غير أن هذه الصناعة في الوقت الحالي تواجه صعوبات ومشكلات عديدة تجعل قطاع التشييد والبناء غير قادر على تحقيق أهدافه ، ومن أهم هذه المشكلات عدم قدرته على مواكبة التقدم والتطور التكنولوجي والعلمي في العالم. وغني عن الذكر أن هذه المشكلات لم تكن وليدة اليوم ولكنها جاءت نتيجة لسلسلة من آليات اتبعت خلال العقود الماضية وأدت إلى ما يواجهه القطاع الآن من صعاب .

ولذلك فإنه من المفيد استعراض التطور التاريخي للقطاع في نصف القرن الأخير، أي من فترة ما قبل ثورة يوليو ١٩٥٢ وحتى الآن ، وذلك حتى يمكن

معرفة السياسات والتغيرات التي واكبت هذه التطورات وبالتالي الوقوف على الأسباب التي أثرت سلباً أو إيجاباً على نمو القطاع وتطوره ، ومن ثم اقتراح الحلول المناسبة لعلاج المشكلات التي يعاني منها القطاع حالياً ، كذلك وضع التصورات للنهوض بهذه الصناعة والعمل على تنميتها خاصة في ظل المتغيرات الداخلية والخارجية - الحالية والمستقبلية - التي تواجه الاقتصاد المصري وتمثل تحدياً صعباً يواجه القطاعات الاقتصادية بصفة عامة وقطاع التشييد بصفة خاصة .

(١) خصائص وطبيعة قطاع التشييد والبناء

١- تعريف القطاع:

يقصد بقطاع التشييد والبناء جميع الأنشطة الخاصة بتنفيذ أعمال المباني والمنشآت والتشييدات اللازمة لقطاعات الإنتاج وقطاعات الخدمات . ويقوم بتنفيذ هذه الأعمال مؤسسات وشركات تعرف "بشركات المقاولات" وهي إما شركات مقاولات تابعة للقطاع العام أو لما يسمى "بقطاع الأعمال" أو تابعة للقطاع الخاص . ويعهد إلى شركات المقاولات بتنفيذ الأعمال عادة من خلال مناقصات عامة تجرى بينها لاختيار أفضلها من الناحيتين المالية والفنية وأكثرها ملاءمة لتنفيذ الأعمال حسب طبيعة كل مشروع .

وطبقا لتعريف البنك الدولي فإن قطاع التشييد ينقسم إلى نوعين رئيسيين من الإنتاج[١] :

---

(1) World Bank; The Construction Industry: Issues and Strategies in Developing Countries, 2nd ed., 1986, P.4

الأول : وهو البناء ويتمثل في مباني الإسكان والمصانع والمدارس والمستشفيات.. إلخ .

الثاني : وهو المتمثل في الأعمال المدنية ويشمل البنية الأساسية لكل من مشروعات مرافق المياه والنقل والمواصلات والري وتوليد الطاقة .. وما إلى ذلك .

ويمثل البناء حوالي (٧٠%) من أعمال قطاع التشييد في كل من الدول المتقدمة والنامية ، بينما تمثل الأعمال المدنية النسبة الباقية وغالباً ما تكون الحكومة هي العميل الأول بالنسبة للنوع الأخير كذلك فإنها عادة ما تتدخل في النوع الأول بصورة مباشرة أو غير مباشرة .

ويلاحظ أن التقسيم القطاعي للموازنة العامة للدولة قد وضع قطاع التشييد والبناء تحت مسمى قطاع "التشييد والإسكان" ، وأيضا تجدر الإشارة إلى أن بيانات الناتج المحلي الإجمالي وبيانات الناتج القومي قد عالجت القطاع كجزءين فرعيين هما :

١ – قطاع التشييد كأحد القطاعات السلعية .

٢ – قطاع الإسكان كأحد القطاعات الخدمية .

وإن كان في بعض السنوات يتم ضم المرافق العامة مع الإسكان .

ويعتبر قطاع التشييد والبناء من القطاعات الأساسية لأن ما يقوم به من أعمال تعتبر الركيزة الأولى والمرحلة الأساسية من مراحل تنفيذ كافة مشروعات القطاعات الاقتصادية بأنواعها المختلفة . ولذا فإن قطاع التشييد والبناء يرتبط ارتباطاً قوياً بباقي قطاعات الاقتصاد القومي ويؤثر أداؤه سلباً أو

إيجاباً تأثيراً قوياً عليها. ومن ناحية أخرى فإن هذا القطاع يعتمد اعتماداً كبيراً على منتجات صناعات أخرى مثل صناعة الأسمنت وحديد التسليح والطوب والزجاج والتركيبات الصحية والميكانيكية والكهربائية وعناصر التشطيبات وغيرها من مستلزمات إنتاج هذا القطاع. ومن البدهي أن يؤدي أي عجز في إنتاج هذه الصناعات إلى تعثر في أدائه. كما تعد الموارد والمعدات وخدمات النقل والعمالة من المدخلات الأساسية الهامة لعملية البناء والتشييد .

٢- خصائص صناعة التشييد والبناء:

تعتبر صناعة التشييد والبناء صناعة أساسية لتحريك النشاط الاقتصادي ، وطبقا لتقرير البنك الدولي فإن صناعة التشييد والبناء تمثل ما بين (٣%) إلى (٨%) من إجمالي الناتج المحلي في الدول النامية ومن بينها مصر [١] وكذلك فإن متوسط نصيب البناء والتشييد كأحد مكونات الاستثمار يمثل حوالي (٥٠%) أو أكثر من إجمالي رأس المال الثابت [٢]وتختلف هذه النسبة من قطاع لآخر فمثلا نجد أن استثمارات التشييد والبناء تمثل حوالي ٩١% من جملة الاستثمارات المخصصة لقطاع الإسكان ، ونحو ٦٥% من جملة الاستثمارات المخصصة لقطاع المرافق ، بينما يتمثل دوره في قطاع الصناعة بما يوازي ٢٩% من جملة الاستثمارات الخاصة بقطاع الصناعة وهذه الاستثمارات بالطبع لا تتكون من مبانٍ فقط ولكن من أعمال مدنية أخرى.

ويتميز قطاع التشييد والبناء بالخصائص الآتية :

(1) World Bank; Op. cit., P7

(٢) د. ماجدة إبراهيم ، متابعة قطاعي التشييد والإسكان في مصر ، مذكرة خارجية رقم (١٣٨١) ، معهد التخطيط القومي ، ديسمبر ١٩٨٣ ، ص : ٩.

- تنوع مجالات قطاع التشييد والبناء تنوعاً كبيراً إذ أنها تشمل فيما تشمل الصناعة والزراعة واستصلاح الأراضي والسياحة والطرق والنقل والبنية الأساسية والكهرباء والري والاتصالات والمواصلات من أنفاق وكباري وموانئ ومطارات والمدن الجديدة والإسكان ومباني الخدمات الاجتماعية والخدمات التجارية والترفيهية والمباني الإدارية . ولذا فإن منتجات هذا القطاع تتسم بالتنوع الشديد والتعدد في طبيعتها .
- يتسم نشاط هذا القطاع بالديناميكية والتنقل من مكان إلى آخر. فليس له مستقر أو مستقرات ثابتة بل ينتقل إلى حيث الحاجة إليه في المسطح المعمور الحالي في الوادي والدلتا وفي محاور التنمية الجديدة في الصحراوات والسواحل .
- تتباين مواصفات العمليات من مقاولة إلى أخرى في المجال الواحد من مجالات التشييد والبناء. ويعني ذلك أن كل منشأ يكاد أن يكون منتجاً مصنّعاً قائم بذاته . كما أن صناعة التشييد ليست كلها صناعة تجميعية بل إن جزءاً كبيراً منها يتم في الموقع مما يعطيها طبيعة خاصة تتطلب حسن إدارة الموقع ومراقبة الجودة والتنفيذ حسب برامج زمنية محددة .
- تطول فترة تنفيذ بعض المشروعات وقد تمتد إلى ثلاث أو أربع سنوات أو أكثر ، وفي مثل هذه الفترات الطويلة قد تتغير أسعار المواد والأجور، كما قد تتغير أيضا قوانين العمل والضرائب والتأمينات وغيرها مما يؤدي غالباً إلى اختلاف وجهات النظر في تفسير بنود التعاقد في تنفيذ مثل هذه المشروعات . ولذا فإن قطاع التشييد يتسم بكثرة المنازعات بين المقاولين والعملاء. ومن ثم فإن توافر نظم للتحكيم يعد أمراً ضرورياً حتى لا يكون للمنازعات تأثير سلبي على تنفيذ المشروعات .

- كبر حجم الاستثمارات وما يتطلبه ذلك من تمويل كبير لتنفيذ المشروعات خصوصاً الكبيرة منها. وقد يصعب توفير التمويل اللازم في المواعيد المحددة حسب "البرامج الزمنية للتنفيذ مما يجعل المشاريع عرضة للتوقف أو التأجيل وبالتالي زيادة تكلفتها .
- تعدد الأعمال التي تدخل في صناعة البناء مثل الأعمال المدنية بأنواعها المختلفة من أساسات وهياكل إنشائية ومبانٍ وتشطيبات وأعمال كهربائية مثل الإنارة والاتصالات والمصاعد وأعمال صحية مثل شبكات المياه والصرف الصحي وأعمال ميكانيكية مثل أعمال التكييف فضلاً عن الأجهزة اللازمة لتشغيل المبنى واستخدامه . ومثل هذا التنوع الكبير في الأعمال داخل المبنى الواحد يجعل العملية التشييدية عملية مركبة وأحياناً بالغة التعقيد .
- الاعتماد على نظام "العقود من الباطن" بمعنى أن تعهد الشركات الكبرى إلى آخرين لتنفيذ العمليات المتخصصة داخل المبنى الواحد، وهذا يعني تعدد وتنوع الجهات التي تدخل في صناعة المنتج البنائي الواحد مما يستوجب إدارة سليمة لتنفيذ الأعمال في منظومة واحدة متكاملة .
- يعتمد القطاع بدرجة كبيرة على العمالة الدائمة والمؤقتة والعمالة الفنية وغير الفنية مما يجعل قطاع التشييد والبناء من القطاعات كثيفة العمالة . كما يعتمد القطاع على الآلات والمعدات المتطورة مما يجعله أيضاً كثيف رأس المال أي أن القطاع تجتمع فيه كثافة العمالة وكثافة رأس المال في آن واحد .

(٢) التطور التاريخي لقطاع التشييد والبناء :

يمكن التمييز بين أربع مراحل مرت بها صناعة التشييد والبناء في الحقبة الأخيرة وهذه المراحل هي :

١ – مرحلة ما قبل ١٩٥٢ .

٢ – مرحلة التحول الاشتراكي (١٩٦١ – ١٩٧٣) .

٣ – مرحلة الانفتاح الاقتصادي (١٩٧٤ ـ ١٩٨٦) .
٤ – مرحلة الإصلاح الاقتصادي (١٩٨٧ ـ ١٩٩٨) .

وقد تميزت كل مرحلة بخصائص معينة ، كما أن قطاع التشييد أيضا كانت له سمات خاصة خلال كل مرحلة وهو ما سيتم تناوله من خلال شرح لتطور القطاع عبر كل مرحلة ، وأهم القرارات والقوانين التي صدرت في كل مرحلة وكان لها أثر على أداء القطاع ، وأيضاً بعض البيانات الخاصة بتطور الإنتاج والعمالة والاستثمارات في قطاع التشييد والبناء .

و فيما يلي دراسة تحليلية لكل مرحلة من المراحل السابقة :

١ – مرحلة ما قبل ١٩٥٢ (القرن العشرين):

فى بداية القرن العشرين بدأت شركات المقاولات الأجنبية فى التواجد فى مصر وتبعتها شركات المقاولات الوطنية . وكانت الغلبة فى البداية للشركات الأجنبية . ففي عام ١٩٠٢ أنشأ البارون ليون رولان البلجيكي الشركة العامة للإنشاءات " رولان " وكانت تسمي "ل. رولان وشركاه". أيضا كانت هناك شركات أجنبية بدأت تمارس أعمالها بالمشاركة مع رأس المال الوطني في صورة شركات مساهمة ، مثل شركة النصر للمباني والإنشاءات " ايجيكو " والتي بدأت تمارس نشاطها منذ تأسيسها فى بداية عام ١٩٣٨ مساهمة بين رأس المالي المصري والإيطالي وكانت تسمى شركة المباني المصرية المساهمة . في ذات الوقت ظهرت الشركات الوطنية ممثلة لرأس المال الوطني مثل الشركة المساهمة المصرية للمقاولات " العبد " والتي أسسها العبد باشا في عام ١٩١٧ ، ومجموعة شركات " درة " التي أسسها المهندس محمد حسن درة في عام ١٩٣٣ ، وشركتي النصر العامة للمقاولات " حسن محمد علام " وشركة

المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " اللتين تأسستا عام ١٩٣٦ وشـركة "عثمان أحمد عثمان وشركاه " التي أسسها عثمان أحمد عثمان فـي عـام ١٩٤٠، وبعد ذلك توالت شركات المقاولات فى التأسيس مدعمة لقطـاع التشييد وممثلة لرأس المال الوطني والأجنبي على السواء . وقد قامت هذه الشركات بالعديد من المشروعات الحيوية على الـرغم مـن محدوديـة الإمكانات التكنولوجية في ذلك الوقت .

وقد كان أهم ما يميز صناعة التشييد والبناء الاعتماد الأساسي على العمالة في الإنتاج والتي لم تكن هناك مشكلة في توافرها بالإضافة لتوافر مواد البناء . وكان عدد كبير من ورش صناعات مواد البناء مثل ورش النجـارة والحـدادة يملكها أفراد الجاليات الأجنبية في مصر ، كما أن شركات المقاولات الأجنبية ، كانت تعتمد على أبناء هذه الجاليات كعمال مهرة فنيين وملاحظين تنفيذ وعلـى الأخص الجالية الإيطالية .

ومن سمات هذه المرحلة أيضا أنه لم يوجد نظام معين لإسناد الأعمال إلى المقاولين سواء كانت الجهات المسندة حكومية أو أهلية ، وإن كان النظام المتبع غالباً في الجهات الحكومية هو طرح المناقصات العامة ، أما الجهـات الأهليـة فغالباً ما كانت تقوم بالتعاقد مباشرة مع المقاول وفقاً لسابق خبرتـه أو لسـابق التعامل معه .

٢ - التحول الاشتراكي (١٩٦١-١٩٧٣):

تغطي هذه المرحلة الفترة من عام ١٩٦١ وحتـى عـام ١٩٧٣ ، وقـد صاحب هذه المرحلة حدوث تغييرات جوهريـة فـي ملكيـة الشـركات والمنشآت وأسلوب إدارتها، حيث صدر العديد من القـوانين والقـرارات

الجمهورية التي أثرت على النشاط الاقتصادي بصفة عامة وعلى أداء شركات المقاولات بصفة خاصة ، والتي بموجبها انتقلت ملكية معظم شركات المقاولات التابعة للقطاع الخاص إلى الدولة فيما سمي بعد ذلك بالقطاع العام . (القانون رقم ١١٧ ، ١١٨ ، ١١٩ لسنة ١٩٦١) .

ومن أهم القرارات الصادرة في هذه المرحلة ، قرار رئيس الجمهورية رقم (١٠٤٩) لسنة ١٩٦٢ والخاص بقصر أعمال مقاولات الحكومة والمؤسسات العامة على الشركات التي تساهم فيها الحكومة بنسبة لا تقل عن ٥٠% من رأس المال ، ولا يسري هذا الحظر على الأعمال التي تقل قيمتها عن مائة ألف جنيه وبشرط عدم تجزئة العمليات ، وهو الأمر الذي أدى إلى تقليص دور القطاع الخاص إلى حد كبير . ورؤي في ذلك الوقت تجميع الشركات نوعيا حسب نشاطها فى ثلاث مؤسسات هي : المؤسسة العامة للأعمال المدنية والمؤسسة العامة لأعمال المباني والمؤسسة العامة لأعمال المرافق ، ثم أدمجت بعد فترة قصيرة المؤسسة الثالثة فى المؤسستين الاخرتين . وقد تبعت هاتان المؤسستان وزارة الإسكان . كما أضيفت إلى وزارة الإسكان أيضا المؤسسات الخاصة بصناعة مواد البناء والمؤسسات الخاصة بالإسكان والتعمير .

وباستعراض تطورات هذه المرحلة يلاحظ أن طاقة شركات المقاولات العامة قد ارتفعت في هذه الفترة ونجحت هذه الشركات في تنفيذ الكثير من المشروعات الحيوية ، فقد اعتبر قطاع التشييد أحد الدعائم الرئيسية في تنفيذ خطط الدولة التنموية وتحقيق أهدافها العامة . فقام القطاع ببناء السد العالي وإنشاء المراكز الصناعية التي أقيمت في هذه الفترة مثل مجمع الحديد والصلب بحلوان ومجمع كيما بأسوان ومجموعة المصانع بمناطق جنوب القاهرة وشبرا الخيمة والإسكندرية والسويس وغيرها من المراكز الصناعية بالدلتا والصعيد .

وكذلك قام قطاع التشييد ببناء مشروعات الإسكان الشعبي والخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية التي تضمنتها خطط الدولة الطموح في تلك المرحلة . والجدير بالذكر والإشادة الدور الكبير لقطاع التشييد في إقامة المنشآت الدفاعية بعد حرب ١٩٦٧ في ظروف بالغة الصعوبة وأمام تحديات كبيرة .

وكانت الأعمال في هذه المرحلة تسند بنظام التكليف أي بنظام الأمر المباشر الذي كان يصدر من وزارة الإسكان - بناء على طلب الجهة صاحبة المشروع – إلى شركات المقاولات التابعة للقطاع العام . واختصت وزارة الإسكان بتحديد تكلفة بنود الأعمال بكل مشروع بعد الانتهاء من تنفيذه من خلال لجان سميت " لجان تحديد الأسعار " .

وقد قامت الدولة بالتوسع في صناعات مواد البناء لسد حاجة البلاد منها وقامت أيضا بتحديد أسعارها وبالتالي فإن أسعار البناء لم تكن خاضعة لتقلبات السوق بل كانت شبه مستقرة .

٣- مرحلة الانفتاح الاقتصادي (١٩٧٤ - ١٩٨٦):

تمثل هذه المرحلة الفترة من عام ١٩٧٤ وحتى عام ١٩٨٦ ، وقد شهدت هذه الفترة صدور العديد من القوانين التي استهدفت التحول في مسار السياسة الاقتصادية (القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والمعدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧) أي التحول من نظام التخطيط المركزي إلى ما كان يسمى في ذلك الوقت بسياسة الباب المفتوح . وبالنسبة لقطاع التشييد والبناء فقد صدر القرار الجمهوري رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٨ والذي تضمن إلغاء كافة القيود المفروضة على شركات ومقاولي القطاع الخاص بالنسبة للحصول على أعمال مقاولات الحكومة والهيئات الحكومية والقطاع العام

ودون حد أقصى سنوياً . وتكمن أهمية هذا القرار في أن الحكومة تمثل العميل الأول لقطاع التشييد والبناء وخصوصاً عندما تتبنى مشروعات تنموية ضخمة . وهذا يعني السماح لشركات القطاع الخاص بالدخول في مقاولات المشروعات الكبيرة – بما فيها المشروعات الحكومية – بعد أن كان نشاطها مقصوراً على مشروعات صغيرة .

وقد اتسمت هذه الفترة بحركة تعمير واسعة بعد حرب أكتوبر وعلى الأخص في مدن القناة فقد أعيد بناء أجزاء كبيرة من هذه المدن ولا سيما مدينة الإسماعيلية وهي الأجزاء التي دمرت أثناء حرب ٦٧ وحرب الاستنزاف وحرب ٧٣ كما أضيفت أحياء جديدة لها. كما تم البدء في إنشاء الجيل الأول من المدن الجديدة مثل مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادات ومدينة ٦ أكتوبر. كذلك شهدت هذه الفترة إعادة بناء البنية الأساسية مثل شبكة الطرق ومشروعات الصرف الصحي ومشروعات الكهرباء ، وقد أدى ذلك إلى زيادة أعباء قطاع التشييد والبناء . ويمكن القول بصفة عامة إن نشاط القطاع اتجه في هذه الفترة نحو التعمير والبناء بعد أن كان اتجاهه في الفترة الاشتراكية نحو التنمية والتصنيع .

ورغم أن هذه الفترة شهدت بوادر ظهور شركات مقاولات خاصة إلا أن شركات المقاولات التابعة للقطاع العام ظلت المكوّن الرئيسي لقطاع التشييد والبناء . كما ظلت هذه الشركات تابعة لنفس المؤسسات التي كانت تتبعها أثناء الفترة السابقة إلا أن شركة المقاولون العرب والتي ساهمت في بناء السد العالي اكتسبت وضعاً خاصاً في هذه المرحلة وتبعت مباشرة وزير الإسكان (الذي كان قبل توليه الوزارة رئيساً لهذه الشركة) .

وقد استمر العمل في هذه الفترة بنظام التكليف (الأمر المباشر) الذي كان معمولاً به في الفترة السابقة ولكن بدأ استخدام نظام المناقصات العامة والمحدودة لإسناد الأعمال المطروحة من الجهات الحكومية والهيئات العامة . وصدر القانون رقم ٩ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم إجراءات هذه المناقصات والمزايدات . كما بدأت الشركات في استخدام الآلات الميكانيكية الحديثة واستخدمت وسائل ونظم بناء غير تقليدية في عمليات البناء والتشييد .

وأمام التوسع في أعمال التعمير فقد سمح باستيراد مواد البناء مثل الأسمنت والحديد على نطاق واسع كما سمح أيضاً باستيراد مواد التشطيب مثل الأرضيات وغيرها وكذلك التركيبات الصحية والكهربائية .

ومن الملاحظ في هذه الفترة ما يلي :

- لم يعد التخطيط المركزي يتحكم في حركة التشييد كما أن آليات حرية السوق لم تستكمل لكي تقوم بإدارة سوق المقاولات ، أي أن المحددات التي كانت تحكم القطاع في الفترة السابقة انهارت الواحدة تلو الأخرى دون أن يحكم سوق المقاولات محددات بديلة مما أدى في النهاية إلى خلل كبير في هذه السوق يتمثل في انفلات أسعار المواد والأجور وهو ما تمثل في تفاقم ظاهرة الاختناقات التي كانت تظهر في مواد البناء الحاكمة من وقت إلى آخر ، وقد ارتفعت أسعار البناء تبعا لذلك في نهاية الفترة إلى أكثر من سبعة أضعاف ما كانت عليه في بدايتها، واتسم سوق المقاولات بصفة عامة بعدم الاستقرار .
- تم تكليف شركات المقاولات بمشروعات تجاوزت تكلفتها الفعلية ما كان مقرراً لها في خطة الدولة بنسبة كبيرة . ولم تستطع هذه الشركات تحصيل مستحقاتها مما اضطرها إلى الاقتراض من البنوك التجارية بفائدة مرتفعة

لتغطية العجز في مصروفاتها ، وقد تمادت الشركات في السحب على المكشوف مما أوقعها في النهاية في مآزق مالية عسيرة . ومن الظواهر الملفتة للنظر أنه تم تكليف شركات المقاولات ببعض مشروعات الإسكان بأسعار تقل كثيراً عن التكلفة الفعلية لها – وذلك لأسباب إعلامية في المقام الأول – مما ساهم في خلل الهياكل المالية لهذه الشركات (أصدرت وزارة الإسكان أوامرها لشركات المقاولات بتنفيذ المتر المسطح في هذه المشروعات بسعر ٩٨ جنيهاً بالرغم من أن التكلفة الفعلية للمتر الواحد كانت تتعدى ١٢٠ جنيهاً. أي أنها كانت تتحمل خسائر أكثر من ٢٠%) [1] وبذلك فقدت سياسة تحديد الأسعار أسسها الموضوعية التي كانت تسير عليها في الفترة الأولى .

- التوسع في سياسة القروض من الدول الأجنبية لإنشاء مشروعات كبيرة وكان ضمن شروط هذه القروض استخدام مقاولين من الدول المانحة واستيراد كافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ هذه المشروعات من هذه الدول مثل مشروع مستشفى عين شمس التخصصي ومستشفى قصر العيني الجديد ومترو الأنفاق والصرف الصحي للقاهرة الكبرى وغيرها. وقد أدى ذلك إلى استقدام شركات مقاولات أجنبية من الدول الغربية لتعمل في مصر. وقد اكتسبت هذه الشركات موضع قدم في مصر وأخذت في التوسع تدريجياً في مجالات نشاطها . وتستخدم هذه الشركات تقنية عالية ونظماً متقدمة في إدارة المواقع لا تستطيع معها الشركات المحلية ذات المستوى التقني والإداري المحدود أن تنافسها. وقد انضمت إلى الشركات الغربية العملاقة

(1) أمينة الفضالي ، بعض مشاكل الانتاجية في القطاع العام بالتطبيق على قطاع المقاولات ، بحث رقم (٢٦٦٩) ، معهد التخطيط القومي ، ١٩٨٧ ، ص : ٣٧ .

شركات أخرى وافدة من الصين والشرق الأقصى لكي تعمل أيضاً في مصر.

- اكتسبت شركة المقاولون العرب مكانة خاصة في هذه الفترة وعهدت إليها الدولة بأغلب مشروعاتها الكبرى من مبانٍ وأنفاق وكباري وطرق ومطارات وموانئ واكتسبت الشركة خبرة كبيرة في هذه المجالات ، وأصبحت لها إمكانات فنية وتقنية وإدارية مما دفع الدولة إلى إسناد مزيد من المشروعات إليها . وقد أدى ذلك إلى تضخم هذه الشركة واستحواذها على نسبة عالية من مشروعات الدولة (اقتربت من ٥٠%) وصار هناك شبه اعتماد متبادل بين الدولة من ناحية وشركة المقاولون العرب من ناحية أخرى . وبلغ حجم العمالة بالشركة ما يزيد عن ٧٠ ألف عامل فى هذه الفترة . وأصبحت الفجوة بينها وبين غيرها من شركات المقاولات فى تزايد مستمر .
- شهدت هذه الفترة هجرة أعداد كبيرة من العمالة الفنية على كافة المستويات للعمل في الخارج وعلى الأخص في الدول الخليجية. وقد أدى ذلك إلى نقص حاد في هذه العمالة دون أن يقابله محاولات جادة لتدريب شرائح جديدة من العمالة لتحل محل العمالة المهاجرة .
- في نهاية هذه المرحلة استجدت بعض النظم الجديدة للعمل في قطاع المقاولات لم تكن معروفة قبل ذلك في مصر ، ومن أمثلة هذه الأنظمة نظام Build-Operate-Transfer (B.O.T) ويعني طرح الدولة لمشروعاتها الحيوية للقطاع الخاص ليقوم بتمويل المشروع وتنفيذه ثم إدارته لفترة زمنية محددة يتفق عليها تؤول بعدها ملكية المشروع للدولة . والفكرة الأساسية في هذا النظام (BOT) هي التغلب على ندرة الموارد المالية لإنجاز العديد من المشروعات دون الحاجة للاقتراض الخارجي ، وكذلك إعطاء دور للقطاع الخاص للمشاركة والمساهمة في مشروعات التنمية، ولقد بدأ العمل بهذا

النظام في مصر منذ عام ١٩٨٢ في بعض مشاريع الكهرباء . ولا شك أن هذا النظام يتطلب شركات قادرة على تمويل وتنفيذ وتسويق وإدارة المشروعات المختلفة ولكن مثل هذا النظام له محاذيره ويجب الاطمئنان إلى أن شروط التعاقد تتفق والأهداف العامة للاقتصاد الوطني ، وسيأتي توضيح هذا النظام فيما بعد [1] .

٤- مرحلة الإصلاح الاقتصادي (١٩٨٧ – ١٩٩٨):

شهدت هذه الفترة تعثراً واضحاً في أداء شركات المقاولات التابعة للقطاع العام ونمواً في شركات القطاع الخاص ، كما شهدت أيضاً مزيداً من التحول نحو ما أطلق عليه الاقتصاد الحر، وترجع أسباب تعثر شركات القطاع العام أساساً إلى ما يلي :

- اختلال الهياكل التمويلية لشركات المقاولات نتيجة لضعف تحصيل مستحقاتها لدى الجهات الحكومية ولدى الهيئات العامة مما أحدث ارتباكاً شديداً في السيولة النقدية المتاحة للتشغيل ، وقد اضطرت الشركات أمام ذلك إلى السحب على المكشوف من البنوك التجارية . ومع ارتفاع الفوائد البنكية فقد تحملت الشركات فوائد باهظة وأصبحت غير قادرة على سداد أقساط الديون وفوائدها المتراكمة ، الأمر الذي أدى في النهاية إلى خلل كبير في هياكلها المالية بالإضافة إلى تآكل رأس مال هذه الشركات نتيجة لتحقيقها خسائر كبيرة متتالية . وقد بلغت جملة ديون شركة المقاولات لدى البنوك ما يقرب من سبعة مليارات جنيه في الوقت الذي بلغت مستحقاتها لدى عملائها ما يقرب من حوالي ٤,٥ مليار جنيه .

---

[1] أنظر "نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) " الفصل السادس .

- التخلف التكنولوجي لشركات المقاولات المصرية مقارنة بالشركات الأجنبية ويرجع ذلك إلى عجز هذه الشركات عن تطوير وتحديث هياكلها الفنية والإدارية وعدم الأخذ بالأساليب الحديثة في إدارة المواقع بكفاءة عالية وفي تطبيق نظم ضبط الجودة بالنسبة للمواد الخام المستخدمة في الإنشاء وبالنسبة أيضاً للمنتج الإنشائي النهائي .
- وجود طاقات عاطلة داخل شركات القطاع متمثلة في طاقات بشرية غير مؤهلة وذات مستوى إنتاجي متدنٍ ومتمثلة أيضا في معدات وآلات تفتقر إلى الصيانة السليمة والتجديد والإحلال . هذا مع عدم وجود برامج لتدريب العمالة على طرق ونظم البناء الحديثة وكذلك عدم وجود ضوابط لدخول العمال إلى سوق العمل بالمقاولات ، مما أثر بدرجة كبيرة على جودة الإنتاج وارتفاع نسب التالف والهالك عن المعدلات المتعارف عليها .
- عدم وجود مركز للمعلومات تستقي منه الشركات كل جديد في عالم الإدارة والإنشاء بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالأسعار والكميات والمواصفات والأنواع المتوافرة من مستلزمات الإنتاج والفرص التصديرية المتاحة في الخارج إلى غير ذلك من المعلومات التي تحتاج إليها شركات المقاولات العامة والخاصة . وسيأتي ذكر المشاكل التي تواجه قطاع التشييد والبناء تفصيلياً فيما بعد في هذا الفصل .

وقد تم في هذه الفترة اتخاذ عدة إجراءات إدارية وتشريعية بهدف إصلاح مسار قطاع التشييد ومن أهم هذه الإجراءات ما يلي :

- فى عام ١٩٩١ صدر القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بشأن شركات قطاع الأعمال العام وبمقتضاه تم رفع الإشراف المباشر للوزارات على مشروعات القطاع العام ، كما تم نقل تبعية شركات مقاولات القطاع العام الى وزارة

جديدة سميت بوزارة قطاع الأعمال ، وتم إنشاء شركات قابضة لها حرية تامة فى إدارة محافظ الأوراق المالية المتعلقة بهذه الشركات. وقد أوجب القانون أن يصدر رأس مال شركات قطاع الأعمال العام فى شكل أسهم ليسهل تداولها فى البورصة ، ويمكن بيعها بعد ذلك للقطاع الخاص ، وقد صدر هذا القانون بهدف إعطاء دفعة لتحرير شركات القطاع العام من القيود والتغلب على مشاكلها مع هدف نقل الملكية لأجزاء منها الى القطاع الخاص واستخدام حصيلة البيع فى تحسين أوضاع الشركات الأخرى، وكان صدور هذا القانون نتيجة للاتفاق على قرض التكيف الهيكلي مع البنك الدولي فى نوفمبر ١٩٩١ واتفاق المساندة مع صندوق النقد فى ذات العام ، والذي اشترط قيام الحكومة باتخاذ إجراءات إصلاحية محددة لتحرير الاقتصاد المصري والتحول فى اتجاه إعمال آليات السوق .

لقد بلغ مجموع شركات المقاولات التابعة لوزارة قطاع الأعمال ٣٥ شركة موزعة على ٣ شركات قابضة هي :

- الشركة القومية للتشييد والتعمير : ٢٣ شركة مقاولات (بجانب ٤ شركات إسكان) .
- الشركة القابضة للإسكان والسياحة والسينما : ٤ شركات مقاولات . (بجانب ٥ شركات إسكان) .
- الشركة القابضة للإنشاءات الكهربائية : ٨ شركات مقاولات .

أما شركة المقاولون العرب فقد ظلت تابعة لوزارة الإسكان كشركة قطاع عام .

- في عام ١٩٩٢ تم إنشاء الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء طبقا للقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٢ وذلك بهدف مواجهة مشاكل هذا القطاع والقضاء على معوقات وتحسين ظروف عمله بوضع الضوابط والتقاليد الخاصة بممارسة المهنة. وقد ألزم القانون فى المادة (٤) منه كلاً من

الاتحاد والجهات المعنية بإنشاء مراكز تدريب لتوفير احتياجات المهنة من العمالة الفنية المدربة وباعتبار التدريب هدفاً من أهداف إنشاء الاتحاد . وسيأتي ذكر الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء فيما بعد[1] .

- كما شهدت فترة التسعينات كذلك صدور عدد آخر من القوانين التي تخص قطاع التشييد والبناء سواء بصورة مباشرة او غير مباشرة مثل القانون الجديد للإسكان رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى محاولة لحل مشكلة الإسكان وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر . كما صدر القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار ، ومن أهم النقاط المتعلقة بهذا القانون إعفاء المشروعات المقامة فى المناطق الجديدة من الضرائب لمدة معينة من السنوات (٢٠عاما على سبيل المثال فى منطقة توشكى) ، وكذلك القوانين الأخرى المتعلقة بالضريبة العامة على المبيعات ، وكذا قرارات مجلس الوزراء فى ١٩٩٦/٣/٢٠ والخاصة بتشجيع تصدير أنشطة المقاولات والتي من أهمها السماح بسفر المعدات والآلات للخارج دونما قيود ، وإنشاء شبكة لمعلومات التصدير .

(٣) أهم المشكلات التي تواجه قطاع التشييد :

يعاني قطاع التشييد والبناء حالياً من بعض المشاكل المتراكمة والتي بدأت فى الظهور فى فترة الانفتاح الاقتصادي ثم تفاقمت فى فترة الإصلاح الاقتصادي كما سبق ذكره . ومن أبرز تلك المشكلات وأخطرها ما يلي :

<u>١ – اختلال الهياكل والتمويلية:</u>

تعتبر هذه المشكلة هي الأكثر وضوحاً والأشد تأثيراً على أداء شركات المقاولات وتعد من المشكلات الرئيسية التي يواجهها قطاع التشييد، إذ أن

[1] أنظر "الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء" الفصل الخامس .

معظم الشركات الكبرى مصابة باختلال هياكلها التمويلية، وتواجه خطر الفشل المالي بما يهددها بالتوقف عن العمل ويرجع ذلك إلى الأسباب الآتية :

- مديونية الشركات لدى البنوك والتي بلغت أرقاماً كبيرة. وتقدر قيمة الديون وفوائدها حتى أوائل عام ١٩٩٧ بمبلغ ٧ مليارات جنيه. وتتحمل هذه الشركات فوائد بنكية تبلغ ٢,٥ مليون جنيه يومياً .
- الأرصدة المدينة لهذه الشركات والمستحق أغلبها على الحكومة والقطاع العام والتي تبلغ حوالي٤,٥ مليار جنيه في عام ١٩٩٧، ومع ضعف تحصيل هذه الأرصدة وعدم فرض فوائد عليها تتواءم مع فوائد البنوك التجارية على دين بعض هذه الشركات، تلجأ الشركات للسحب على المكشوف، وبفوائد تقارب أصل الدين، الأمر الذي أدى الى اختلال الهيكل التمويلي للشركات .

لقد أدى اختلال الهياكل التمويلية الى ارتباك شديد في السيولة التشغيلية لشركات المقاولات، ومع اختلال هياكلها التمويلية أصبح من الصعب على الشركات توفير التمويل اللازم لتنفيذ العقود ومواجهة الالتزامات وشراء المواد والمعدات وتوفير تأمينات دخول العطاءات وتأمينات التنفيذ وغير ذلك من الالتزامات التي تواجه شركات المقاولات بصفة مستمرة .

٢- القصور في أداء القوى العاملة:

تنقسم القوى العاملة بقطاع التشييد والبناء من حيث التخصص أو المهنة الى أعمال ومهن عديدة : مهندسون - فنيون - مساعدو مهندسين - مديرون وإداريون - محاسبون - مشرفون على الإنتاج وملاحظون - عمال إنتاج (تشييد و بناء) - عمال إنتاج (أنشطة أخرى) - عمال خدمات فنية - الإنتاج والخدمات تمثل أكثر من ٧٠% من إجمالي القوى

العاملة بالقطاع . ويجب أن يتوافر فى هذه الفئة قدر معين من المهارة ومستوى تدريبي مرتفع. أما بالنسبة لأعمال التصميمات الهندسية والإشراف على التنفيذ فهي تتطلب أفراداً ذوي مستوى تعليمي وتدريبي مرتفع .

وإذا ما نظرنا إلى درجة استقرار القوى العاملة بالقطاع فيلاحظ أنها تنقسم الى عمالة دائمة وعمال مؤقتة وموسمية وتمثل الفئة الثانية حوالي ٥٣% من مجموع القوى العاملة ، ويمثل ذلك أحد المشاكل التي تواجه الصناعة نظراً لصعوبة وضع برامج تدريب لهذه الفئة . فضلاً عن انتشار الأمية بين فئة العمال عموماً الأمر الذي يقلل من قدرتهم على استيعاب التكنولوجيا والاستفادة من برامج التدريب .

ويرجع القصور فى الجانب النوعي للعنصر البشري أساساً الى سياسات التعليم والتدريب . فنظام التعليم الحالي وعلى الأخص التعليم الفني لا يتفق ومتطلبات العصر، فمن الملاحظ عدم ملاءمة المؤهلات التي يحصل عليها الخريجون مع مستلزمات العمل فى بعض أنشطة قطاع التشييد والبناء . كما يلاحظ أيضاً عدم توافر مراكز للتدريب المهني بالأعداد والكفاءة المطلوبة .

والمحصلة النهائية لقصور سياسات التعليم والتدريب هي عدم وجود العدد الكافي من العمال المهرة أو من المشرفين والفنيين والمهندسين المؤهلين بدرجة كافية ، الأمر الذي أدى الى ضعف نظم التنفيذ والإشراف وزيادة نسبة التالف والهالك من المعدلات المسموح بها . مما يؤثر على جودة الأعمال المنفذة وزيادة التكلفة النهائية للمشروع .

والجدير بالملاحظة عدم وجود كوادر كافية فى مجالات ودراسات الجدوى والتسويق وإدارة العمليات فى كثير من الشركات رغم أهميتها القصوى فى كفاءة أداء عمليات التشييد والمقاولات .

٣- *التخلف التكنولوجي:*

يعاني قطاع التشييد والبناء فى مصر بشدة من التخلف التكنولوجي وهذا التأخر فى استخدام التكنولوجيا الحديثة يرجع للأسباب الآتية :

- ارتفاع التكاليف المباشرة وغير المباشرة للتكنولوجيا المستوردة والسلع الوسيطة .
- عدم قدرة الكثير من الشركات على الحصول على هذه الأنواع من التكنولوجيا سواء بالشراء أو الاستئجار نتيجة اختلال هياكلها التمويلية .
- عدم وجود شركات متخصصة فى تأجير المعدات والآلات وتمويل شرائها وتزويدها بالمهارات اللازمة للتشغيل والصيانة .
- وجود مجموعة من القيود التى تفرضها بعض الدول الصناعية على تصدير التكنولوجيا كوسيلة لإدخال شركاتها الوطنية إلى سوق العمل بالدول النامية.

وكما سبق القول فإن نوعية العمالة المتاحة لا تتلاءم مع متطلبات التكنولوجيا المتقدمة من مهارة فنية عالية والقدرة على التدريب والاستيعاب ، ويرجع القصور فى ذلك إلى انخفاض المستوى التعليمي والتدريبي لغالبية القوى العاملة مع عدم اهتمام الشركات بالبحث والتطوير والتدريب .

ومن الملاحظ أنه فى كثير من الشركات لا تتم الاستفادة الكاملة والاستغلال الأقصى لما هو متاح لديها من معدات وآلات ، فأحياناً تقوم الشركات بشراء معدات معينة لتنفيذ مشروع يتطلب مثل هذه النوعية من المعدات وبعد الانتهاء

من هذا المشروع تظل المعدات لفترات طويلة غير مستخدمة لعدم الحاجة إليها ، ويمثل ذلك رأس مال راكد غير مستغل مما يزيد من اختلال الهياكل المالية لهذه الشركات .

٤- طول فترة التشييد:

من الظواهر الغريبة التي تصاحب الإنفاق الحكومي هي طول فترة التشييد بما قد يتجاوز أضعاف الزمن اللازم للتنفيذ ، فمثلا إقامة مستشفى عام أو إقامة كوبري على النيل يستغرق العمل فيه أكثر من عشر سنوات (وأحياناً عشرين عاماً) مثل مستشفى معهد ناصر بروض الفرج ومستشفى أسيوط الجامعي وكوبري روض الفرج المقام بين الساحل وامبابة بالقاهرة مع أن الاعتبارات الفنية لا تتطلب هذه المدة الطويلة من الزمن .

ويترتب على طول فترة التنفيذ أن الأموال التي سيتم استثمارها فى المدة التي تزيد عن الزمن التقليدي تمثل استثمارات معطلة لا عائد منها ويؤدي ذلك إلى ارتفاع تكلفة الاستثمار وضياع جانب كبير من الدخل القومي والإيرادات العامة كان من الممكن تحقيقها من تشغيل هذه المشروعات فى وقت مبكر . وينعكس الأمر على شركات المقاولات فى إصدار طاقات هذه الشركات وعلى الأخص الطاقات البشرية ، وتعرضها لتقلبات الأسعار وزيادة احتمالات تلف وإهلاك المعدات والآلات وضياع وفساد المواد .

وقد استشرت ظاهرة طول فترة التنفيذ عن المواعيد الملائمة حتى شملت أغلب مشروعات الحكومة وقطاع الأعمال إذ نادراً ما يتم تنفيذ مشروع فى الميعاد المحدد له . وترجع أسباب هذه الظاهرة الى ما يلي :

- التقدير الخاطئ لتكلفة المشروعات قبل البدء فى تنفيذها ، فمن الملاحـظ أن أغلب مشـروعات الدولة لا تحسـب تكلفتها بالأسـلوب العلمي السـليم بل يتم تقديرها بطريقة جزافيـة وغالباً ما تأتي التقديرات أقل كثيراً من قيمتها الفعلية ، وقد يستنفد المشروع كل المبالغ المدرجة له فى الخطة وهو ما زال فى مراحله الأولى ثم تجد الجهات التخطيطية صعـوبة كبيرة فـى تـدبير الأموال اللازمة لإنهائه .وهو ما يترتب عليه صعوبة وضع خطط استثمارية سنوية أو خمسية .
- غالباً ما يتم توزيع الأموال المتاحة على الكثيـر مـن المشـروعات فـى المحافظات والأقاليم المختلفة ، الأمر الذي يبدأ العمل معه فى العديـد مـن المشروعات دون أن يكتمل أي منها فى المدة التي يمكن تنفيذه فيها عمليـاً وفنياً . وهكذا تطول فترة التشييد بينما كان من الممكن التركيز على بعـض المشروعات والانتهاء منها فى أقل وقت ممكن والانتفاع بها ثم الانتقال إلى غيرها .
- تغير السياسات وتضارب القرارات الإدارية بالنسبة لبعض المشروعات أثناء تنفيذها مما يستوجب إعادة تصميماتها وتوقف تنفيذها لبعض الوقت .

٥- العجز عن منافسة الشركات الأجنبية فى الداخل والخارج:

تعمل فى مصر الآن ما يزيد على ٥٥ شركة أجنبية بعضها يتولى تنفيـذ عدد من المشروعات الكبرى تنفيذاً لشروط الدول المانحة لمصر والبعض الآخر سمُح له بالعمل فى مصر بعد الأخذ بسياسة الانفتاح الاقتصـادي . ولا شك أن هذه الشركات تمثل منافسة شديدة للشركات المصرية وتحـدياً كبيراً لها، حيث تمتلك هذه الشركات العديد من المقومات التـي تـنقص الشركات المصرية والتي تتمثل فى الخبرة العالمية وامتلاك التكنولوجيـا المتطورة وقواعد المعلومات والبيانات فضلاً عن نظـم الإدارة الحديثـة وأساليب التسويق الفعّالة .

ومن المتوقع زيادة عدد الشركات الأجنبية فى مصر وزيادة حجم أعمالها بعد قيام منظمة التجارة العالمية (WTO) وزيادة التوجه نحو تنفيذ مشروعات البنية الأساسية عن طريق القطاع الخاص عبر آلية (BOT) ، وسوف يضيف هذا الأسلوب أعباء وتحديات جديدة على شركات المقاولات المصرية تتمثل فى تدبير التمويل اللازم للمشروع وإدارته وتوفير القوى البشرية اللازمة لذلك ، ويتطلب ذلك قدراً كبيراً من الخبرة والمرونة ، وهو ما لا يتوافر حاليا لدى الشركات المصرية بالدرجة الكافية .

أما بالنسبة للمنافسة في الأسواق الخارجية فإننا نجد أن عدد الشركات المصرية التي تعمل بالخارج بالدول العربية والأفريقية لا يزيد عن ٦ شركات بحجم عمل محدود للغاية فى حين نجد أن الشركات الأوربية والأمريكية تمكنت من السيطرة شبه الكاملة على هذه الأسواق كما سيأتي ذكره فيما بعد .

ولا شك أن تراجع الشركات المصرية أمام المنافسة الأجنبية فى الداخل والخارج مرجعه المشاكل التي تعاني منها هذه الشركات والسابق ذكرها .

أمام هذه المشكلات المتراكمة فإنه يصعب على قطاع التشييد القيام بدوره فى التنمية القومية . وتنعكس أهمية و خطورة هذا الدور فى أن أكثر من ٥٠% من استثمارات الدولة توجه الى قطاع التشييد لإقامة البنية الأساسية والمنشآت والخدمات اللازمة للتنمية فى كل مجالاتها . وتجب الإشارة إلى أنه مع تفاقم المشاكل التي تواجه القطاع تزيد نسبة الاستثمارات الموجهة لقطاع التشييد عن المدى المقبول اقتصادياً ، أي أن هذه النسبة تمثل فى الواقع مؤشراً لكفاءة أداء هذا القطاع ، فإن زادت هذه النسبة دل ذلك على عدم كفاءة أداء القطاع وإن قلت كان ذلك مؤشراً لكفاءته .

الفصل الثاني
المؤشرات الاقتصادية الأساسية لتطور قطاع التشييد
في الفترة من عام ١٩٦١ إلى عام ١٩٩٨[(١)]

شهد قطاع التشييد المصري خلال الفترة من عام ١٩٦١ حتى عام ١٩٩٨ العديد من التطورات الاقتصادية ، وقد صاحب تلك التطورات سياسات اقتصادية مختلفة تمثلت فى سياسة التخطيط المركزي وسيادة القطاع العام ، ثم سياسة الانفتاح الاقتصادي وأخيراً سياسة الإصلاح الاقتصادي، وقد نتج عن هذه السياسات تغييرات أساسية فى هياكل البنيان الاقتصادي والاجتماعي للدولة .

ولا شك أن النمو المتوازن فى الاقتصاد القومي يعتبر هدفاً أساسياً فى التخطيط الاقتصادي ، فالنمو المتوازن يعني اتفاق معدلات النمو فى جميع الأنشطة معا بحيث لا يسبق أحدها باقي الأنشطة الأخرى ، لأن نمو قطاع بأكثر من احتياجات القطاعات الأخرى يعني تعطل الموارد وسوء التوزيع ، كما أن

---

(١) مصادر البيانات في هذا الفصل :

١ – السنوات من عام ١٩٦٢/٦١ – ١٩٨٦/٨٥ مصدرها : وزارة التخطيط ، "تطور المتغيرات الرئيسية للاقتصاد المصري خلال الفترة (١٩٦٠/٥٩ – ١٩٨٧/٨٦)" ، ديسمبر ١٩٨٨ .

٢ – السنوات من عام ١٩٨٧/٨٦ إلى عام ١٩٩٧/٩٦ مصدرها : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، الكتاب الإحصائي السنوي ، سنوات متفرقة .

النمو بدرجة أقل من تلك الاحتياجات سوف يؤدي الى اختناق مسار التنمية الاقتصادية .

ولا ريب أن تحقيق أهداف خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية يعتمد أساساً على قدرة قطاع البناء والتشييد على تنفيذ المشروعات المسندة إليه في كافة القطاعات السلعية والخدمية وذلك للعلاقة المباشرة في مجال الاستثمار بين قطاع التشييد والبناء وباقي قطاعات الاقتصاد القومي . إذ أن أي تعثر في هذا القطاع ينعكس بالضرورة على أداء القطاعات الأخرى .

وقد سبق فى الفصل الأول تقسيم مراحل تطور قطاع البناء والتشييد بحيث يضم كل منها عدداً من السنوات التي تشابهت فيه الظروف الاقتصادية والاجتماعية . وفى هذا الفصل سيتم دراسة أهم المتغيرات الاقتصادية الأساسية لقطاع التشييد والبناء وعلاقتها بالمتغيرات الاقتصادية على المستوى القومي خلال الثلاثة المراحل الثلاث والسابق الإشارة إليها .

ويمكن إبراز الأهمية الكبيرة لقطاع التشييد والبناء وعلاقته بالاقتصاد القومي في الفترة (١٩٦١ – ١٩٩٨) من خلال عدة مؤشرات منها : الإنتاج المحلي الإجمالي والناتج المحلي الإجمالي والاستثمارات الثابتة والأجور والعمالة وذلك على النحو التالي :

(١) **دور قطاع التشييد والبناء فى الانتاج المحلي الإجمالي**[١] :

يعرف الإنتاج المحلي الإجمالي بأنه : قيمة ما يتم إنتاجه من السلع والخدمات على المستوى القومي خلال فترة محاسبية ، وتختلف طريقة قياس قيمة الإنتاج تبعاً لاختلاف السلعة أو الخدمة .

---

[١] أنظر جدول رقم (٢-١) وشكل رقم (٢-١) بالملحق رقم (٣) .

ويتمثل إنتاج قطاع التشييد فى قيمة ما يتم تنفيذه من أعمال البناء والأعمال المدنية ، وما يتم القيام به من أعمال التركيبات ، وكذلك أعمال الصيانة والترميمات للرصيد القائم من المباني والتشييدات. وبتتبع إنتاج قطاع التشييد والبناء خلال مراحل الدراسة يلاحظ اختلاف مساهمة القطاع بشقيه (الإسكان والتشييد) فى الإنتاج الإجمالي خلال فترة التحليل من عام ١٩٦١ حتى عام ١٩٩٨ ، وذلك على النحو التالي :

١- الفترة من ١٩٦١ الى ١٩٧٣ (مرحلة التحول الاشتراكي):

بلغ المتوسط العام لنسبة إنتاج قطاع التشييد إلى إجمالي إنتاج القطاعات السلعية خلال الفترة (٦١/٦٢ - ١٩٧٣) حوالي ٦,٧٤% ، حيث كانت هذه النسبة ٧,٣٣% عام ١٩٦٢/٦١ ارتفعت إلى ٨,٥٢% عام ١٩٦٤/٦٣ ثم أخذت فى الانخفاض حتى وصلت إلى أدنى مستوى لها في عام ١٩٧٣ إذ بلغت حوالي ٤,٦٩% .

وفي ذات الفترة بلغت نسبة إنتاج قطاع الإسكان إلى إجمالي القطاعات الخدمية حوالي ٩,٤١% عام ١٩٩٢/٦١ وهي أعلى قيمة لها خلال الفترة ، ثم أخذت هذه النسبة في التذبذب بين الارتفاع والانخفاض إلى أن وصلت الى ٧,٦٣% عام ١٩٧٣ وبمتوسط عام ٧,٦٣% . ويلاحظ أن نسبة الإنتاج في قطاع التشييد والبناء إلى الإنتاج المحلي الإجمالي قد انخفضت من ٧,٩٦% عام ١٩٦٢/٦١ إلى ٦,٢% عام ١٩٦٧/٦٦ ثم أخذت في التزايد حتى عام ١٩٧٢ إذ بلغت ٧,٢٧ % ولكنها انخفضت في عام ١٩٧٣ إلى أدنى مستوى لها خلال الفترة حيث بلغت حوالي ٥,٧٩% ، وقد بلغ المتوسط العام للفترة حوالي ٦,٩٤% .

ويمكن القول إن التزايد في إنتاج قطاع التشييد فى بداية الفترة يرجع إلــى ان الخطة الخمسية الأولى (٦٠/٦١ ـ ٦٤/١٩٦٥) قد أعطت اهتمامــاً كبيــراً لقطاعات الصناعة والكهرباء والزراعة وتقوية شبكة النقل ، كما كــان العمــل جارياً في بناء السد العالي وكذلك تم الانتهاء من بناء نحو ٢٢٢ ألــف وحــدة سكنية خلال سنوات الخطة . ولم يستمر هذا التزايد طويلاً ، إذ مر الاقتصــاد المصري باختناقات كثيرة في الفترة (٦٧ – ١٩٧٤) نظراً لتوجيه الجزء الأكبر من موارد الدولة للمجهود الحربي . وقد اتخذت الدولة في ذلك الوقت إجراءات انكماشية وعلى الأخص في مجال الاستثمار تأميناً لتــوفير المبــالغ اللازمــة للاستعدادات العسكرية المطلوبة .

٢- الفترة من ١٩٧٤ الى ١٩٨٦ (مرحلة الانفتاح الاقتصادي):

شهدت الفترة من عام ١٩٧٤ حتى عام ١٩٨٦ ارتفاعاً في إنتــاج قطــاع التشييد فبعد أن كانت نسبة قطاع التشييد إلى إجمالي القطاعــات الســلعية ٥,٦٨% عام ١٩٧٤ وصلــت إلى ١١,٩٣% عام ١٩٧٩ و١١,٢٣% عام ٨٥/١٩٨٦، وقد جاء هذا الارتفاع نتيجة انتهــاج سياســة الانفتــاح الاقتصادي واسترداد حقول البترول في سيناء وإعادة فتح قنــاة الســويس للملاحة ، وإعادة إعمار ما دمرته الحرب خاصة في مدن القناة .

غير أن هذه الزيادة في إنتاج قطاع التشييد كانــت علــى حســاب قطــاع الإسكان حيث تدهــورت نسبة إنتاج قطاع الإسكان إلــى إجمــالي القطاعــات السلعية من ٦,٧ % عام ١٩٧٤ حتى وصلت إلى ٢,٣٣ % عــام ٨٥/١٩٨٦ وبمتوسط عام خلال الفترة قدره ٣,٨٣ % . وقد عمل هذا النقص فــي إنتــاج

قطاع الإسكان على الانخفاض بالمتوسط العام للإنتاج القطاع ككل والذي بلغ ٧,٤٥% خلال هذه الفترة .

٣- الفترة من ١٩٨٦ الى ١٩٩٨ (مرحلة الإصلاح الاقتصادي):

استمرت الأوضاع خلال الفترة (١٩٨٧/٨٦ - ١٩٩٨/٩٧) كما كانت عليه فى الفترة السابقة من حيث الزيادة فى إنتاج قطاع التشييد والانخفاض وشبه الثبات فى قطاع الإسكان، فقد بلغ المتوسط العام لنسبة إنتاج قطاع التشييد حوالي ١١,٥٨% من إجمالي القطاعات السلعية ، والمتوسط العام لقطاع الإسكان حوالي ٢,٨٢% من إجمالي قطاعات الخدمات. ومن الملاحظ أن المتوسط العام للقطاع ككل في هذه الفترة (٨٧ – ١٩٩٨) والذي بلغ ٧,٩٦% كان قريباً من متوسط القطاع في الفترة السابقة (٧٤ – ١٩٨٦) والذي كان ٧,٤٥% . وهذه النسبة المرتفعة لقطاع التشييد جاءت نتيجة اهتمام الدولة بمشروعات البنية الأساسية خلال هذه الفترة وكذلك البدء فى تنفيذ عدة مشروعات عملاقة مثل مشروع تنمية سيناء والتنمية المتكاملة للريف وتنمية جنوب مصر .

جدول رقم (٢-١) الإنتاج (بتكلفة عوامل الإنتاج) في قطاع التشييد والبناء وعلاقته بالإنتاج الإجمالي

في الفترة (٦١ / ١٩٦٢ – ١٩٧٣) مرحلة التحول الاشتراكي

القطاع	62-61	63-62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	141.70	165.90	206.3	181.2	197.8	188.1	168.7	231.6	265.6	255.2	274.4	316	
القطاعات السلعية	1933.10	2197.70	2422.1	2666.7	2892.9	2996.4	3107.3	3335.9	3653.5	4698.7	4008.3	4112.5	
(١) ÷ (٣) %	7.33	7.55	8.52	6.79	6.84	6.28	5.43	6.94	7.27	5.43	6.85	7.68	6.74
الإسكان	79.40	81.10	82.3	78.9	80.2	83.3	118.6	121.3	124.3	126.5	127.5	128.1	
القطاعات الخدمية	843.60	956.50	1082.1	1196.8	1313.4	1378.5	1410.8	1520.7	1653.1	1770	2017.6	1995.3	
(٤) ÷ (٥) %	9.41	8.48	7.61	6.59	6.11	6.04	8.41	7.98	7.52	7.15	6.32	6.42	7.36
التشييد والبناء	221.1	247.00	288.6	260.1	278	271.4	287.3	352.9	389.9	381.7	401.9	444.1	
الإجمالي العام	2777.2	3154.20	3504.2	3863.5	4206.3	4374.9	4518.1	4856.6	5306.6	6468.7	6025.9	6107.8	
(٧) ÷ (٨) %	7.96	7.83	8.24	6.73	6.61	6.3	6.36	7.27	7.35	5.9	6.67	7.27	6.94

في الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦) مرحلة الانفتاح الاقتصادي

القطاع	1974	75	76	77	78	79	81 - 80	82 - 81	83 - 82	84 - 83	85 - 84	86 - 85	متوسط عام
التشييد	308.30	577.00	662	843.1	1199.2	1694	1761	2160	2681.3	3008.3	3460.8	4197.6	
القطاعات السلعية	5426.90	6504.90	7511.9	8738.1	10584.2	14197	17777.1	19935.1	23836.2	27580.2	32153	37365.8	
(١) ÷ (٣) %	5.68	8.87	8.81	9.65	11.33	11.93	9.91	10.84	11.25	10.91	10.76	11.23	10.1
الإسكان	209.50	216.00	230	252	271	297	349.8	418	457.5	513.5	566.2	627.9	
القطاعات الخدمية	3126.00	3771.70	4222.6	5311.4	6376.2	7934	12336.2	15243.2	17434.8	20872.1	24145.2	26939.7	
(٤) ÷ (٥) %	6.70	5.73	5.45	4.74	4.25	3.74	2.84	2.74	2.62	2.46	2.34	2.33	3.83
التشييد والبناء	517.8	793.00	892	1095.1	1470.2	1991	2110.8	2578	3138.8	3521.8	4027	4825.5	
الإجمالي العام	8553.9	10276.60	11734.5	14049.5	16860.4	22131	30113.3	35178.3	50271	48452.3	56298.6	64305.5	
(٧) ÷ (٨) %	6.05	7.72	7.6	7.79	8.72	9	7.01	7.33	6.24	7.27	7.5	6.98	7.45

في الفترة (٨٦ / ١٩٨٧ – ٩٧ / ١٩٩٨) مرحلة الإصلاح الاقتصادي

القطاع	87 - 86	88 - 87	89 - 88	90 - 89	91 - 90	92 - 91	93 - 92	94 - 93	95 - 94	96 - 95	97 - 96	98 - 97	متوسط عام
التشييد	6516.00	7454.00	8685	10223	11822	13715	15911	18458	22032	25656	29876		
القطاعات السلعية	47486.0	57444.0	67250.0	82112.0	102857.0	123623.0	148581.4	154942.5	181334.6	414397.6	253489		
(١) ÷ (٣) %	13.72	12.98	12.91	12.45	11.49	11.09	10.71	11.91	12.15	6.19	11.79		11.58
الإسكان	736.00	820.00	923	2090	2236	2409	2606	3830.5	4029	4983	6162.8		
القطاعات الخدمية	34443.00	42804.00	49515	59313	69988	84711	102531	110054	132826	157237	186135		
(٤) ÷ (٥) %	2.14	1.92	1.86	3.52	3.19	2.84	2.54	3.48	3.03	3.17	3.31		2.82
التشييد والبناء	7252.0	8274.0	9608.0	12313.0	14058.0	16124.0	18517.0	22288.5	26061.0	30639	36038.8		
الإجمالي العام	81929.0	100248.0	116765.0	141425.0	172845.0	208334.0	251112.4	264996.5	314160.6	571634.6	439624.0		
(٧) ÷ (٨) %	8.85	8.25	8.23	8.71	8.13	7.74	7.37	8.41	8.3	5.36	8.2		7.96

المصدر : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء – الكتاب الإحصائي السنوي – سنوات متفرقة

(٢) دور قطاع التشييد والبناء فى الناتج المحلي الإجمالي[1] :

يمثل الناتج المحلي الإجمالي مجموع القيم المضافة المتولدة عن الأنشطة الاقتصادية التي تتم داخل حدود الدولة فى كل من القطاعات السلعية والتوزيعية والخدمية ، وقد تباين الدور الذي لعبه قطاع التشييد والبناء في توليد الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة (١٩٦١ – ١٩٩٨) على النحو التالي :

ا – الفترة من ١٩٦١ الى ١٩٧٣ (فترة التحول الاشتراكي):

مع بداية الستينات تم تنفيذ أول خطة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للسنوات ١٩٦١/٦٠ـ ١٩٦٥/٦٤ وكان من نتيجة ذلك زيادة الناتج المحلي الإجمالي ـ بالأسعار الثابتة ـ بمعدل ٦,٤% سنوياً .

وبالنظر إلى قطاع التشييد نجد أن نسبة الناتج المحلي للقطاع إلى الناتج الإجمالي لم تقل عن ٩,٥% خلال سنوات الخطة الأولى نتيجة المشاريع التنموية التي قامت بها الدولة فى ذلك الوقت . ولكن أخذت هذه النسبة في الانخفاض حتى وصلت إلى ٤,٦٤% عام ١٩٧٣. وقد بلغ المتوسط العام للفترة من ١٩٦١ حتى ١٩٧٣ حوالي ٨,٠٠% ، ويلاحظ أن انخفاض الناتج المحلي لقطاع التشييد هذه الفترة كان سببه الأساسي تقلص الإنفاق على عمليات الصيانة وكذلك إهمال تطوير وصيانة قاعدة البنية الأساسية نتيجة توجيه جزء كبير من الاستثمارات لتلبية احتياجات التعبئة العسكرية والتسليح[2] . ولم يكن هذا الانخفاض خاصاً بقطاع التشييد وحده ولكن الانخفاض شمل قطاعات الاقتصاد القومي الأخرى وانخفض معدل نمو الناتج المحلي ـ بالأسعار الثابتة ـ إلى حوالي ٣% سنوياً خلال هذه السنوات .

---

[1] أنظر جدول رقم (٢-٢) وشكل رقم (٢-٢) بالملحق رقم (٣) .

[2] سامي اسكندر عوض ، استخدام النماذج الإحصائية بدائل للتنمية الاقتصادية للاقتصاد القومي المصري في ظل الكيانات الاقليمية ، رسالة دكتوراه ، كلية التجارة – الإسماعيلية – جامعة قناة السويس – ١٩٩٧ ص ١٨ .

أما بالنسبة لقطاع الإسكان فنجد أن نسبة ناتج القطاع الى إجمالي القطاعات الخدمية قد بلغت ١١,٩٤% عام ١٩٦٢/٦١ ثم أخذت فى الانخفاض حتى وصلت الى ٨,١٣% عام ٦٧/٦٦ وما لبثت هذه النسبة أن عادت إلى الارتفاع فى السنوات التالية حتى وصلت إلى ١١,٩٢ % عام ١٩٧٣ . وبلغ المتوسط العام ١٠,٤٣% . وتجدر الإشارة إلى أن هذا الارتفاع فى ناتج قطاع الإسكان قد عوض الانخفاض فى ناتج قطاع التشييد وهو ما أدى إلى الارتفاع بالمتوسط العام للقطاع ككل .

أما نسبة ناتج إجمالي القطاع إلى إجمالي الناتج المحلي فقد بلغت في عام ٦٢/٦١ – ١٠,٦٢% ثم سارت بانخفاض تدريجي حتى وصلت إلى ٨,٠٣% عام ١٩٧٣ بمتوسط عام مقداره ٩,٠٧% في هذه الفترة .

<u>***٢ – الفترة من ١٩٧٤ الى ١٩٨٦ (مرحلة الانفتاح الاقتصادي):***</u> شهدت الفترة التالية (١٩٧٤ – ١٩٨٦/٨٥) ارتفاعاً فى نسبة ناتج قطاع التشييد الى القطاعات السلعية حتى وصلت الى ١٠,٥٢ % عام ١٩٧٨ وظلت قريبة من هذه القيمة حتى ١٩٨٦/٨٥ إذ بلغت حوالي ١٠,٢٦ % وبمتوسط عام لهذه الفترة مقداره ٨,٩٢% .

وقد قابل هذا الارتفاع انخفاض فى نسبة ناتج قطاع الإسكان إلى إجمالي القطاعات الخدمية ، حيث نجد أن هناك تدهوراً ملحوظاً فى توليد الناتج ، فبعد أن كانت هذه النسبة حوالي ١٠,٧٥% عام ١٩٧٤ أخذت فى التدهور ابتداء من عام ١٩٧٩ حتى وصلت إلى ٢,٩٢% عام ١٩٨٦/٨٥ ، ولعل هذا ما يعكس تعقد مشكلة الإسكان التي كانت تعاني منها البلاد بشدة فى هذه الفترة ، وهو ما حاولت الخطتان الخمسيتان الثانية والثالثة (١٩٨٨/٨٧ – ١٩٩٧/٩٦) تداركه

فى محاولة للتخفيف من حدة المشكلة. أما نسبة إجمالي ناتج القطاع إلى إجمالي الناتج المحلي فقد بلغت في المتوسط ٧,٣١% وتراوحت بين حوالي ٦% و٨% خلال هذه الفترة .

والجدير بالذكر أن الفترة (١٩٧٤ - ١٩٨٦/٨٥) تميزت بزيادة الطلب على إنتاج وخدمات قطاع التشييد والبناء حيث اتسمت هذه الفترة بالكثير من المشروعات الاستثمارية مثل خطة تعمير مدن القناة ، ومشروع تعميق قناة السويس ومشروعات المدن الجديدة كالعاشر من رمضان والسادات ثم مشروع مترو الأنفاق ومشروع تحسين شبكة الصرف الصحي . ونتيجة لهذا الارتفاع فى الطلب على قطاع التشييد والبناء زادت الضغوط على القطاع لكي يستجيب لهذه الزيادة. ولكن على الرغم من تزايد ناتج قطاع التشييد إلا أنه لم يستطع مواجهة الزيادة فى الطلب مما أدى الى ظهور اختناقات كثيرة تبعها ارتفاع مستمر فى تكاليف التشييد والبناء ، وهو الأمر الذي نتج عنه فى النهاية ، تأخير وطول فترة تنفيذ المشروعات الاستثمارية .

٣- الفترة من ١٩٨٧ الى ١٩٩٨ (مرحلة الإصلاح الاقتصادي):

من الجدول رقم (٢ - ٢) يتبين أن هناك انخفاضاً تدريجياً فى نسبة ناتج قطاع التشييد إلى إجمالي القطاعات السلعية ابتداء من عام ١٩٨٧/٨٦ وحتى عام ١٩٩٣/٩٢ ولكنها ارتفعت عام ١٩٩٤/٩٣ الى ١٠,٥١ % ، وبصفة عامة كانت هذه النسبة عالية خلال المدة (١٩٨٧/٨٦ - ١٩٩٨/٩٧) وبلغت في المتوسط ١٠,٥٥% ، كما يلاحظ ارتفاع طفيف فى ناتج قطاع الإسكان الى إجمالي القطاعات الخدمية ، فبينما كانت هذه النسبة ٢,٧٦% عام ١٩٨٧/٨٦ وصلت الى أعلى معدل لها فى عام ١٩٩٠/٨٩ حيث بلغت حوالي ٤,١٤% ولكنها انخفضت قليلاً الى ٣,٥%

ابتداء من عام ١٩٩٣/٩٢ وهو ما هبط بالمتوسط العام للقطاع ككل الى ٦,٨٦ % .

ويمكن القول أن المرحلة الثالثة (١٩٨٧/٨٦ - ١٩٩٨/٩٧) تمثل فترة تباطؤ لنمو الناتج المحلي الإجمالي والقطاعي ، فبعد أن كان متوسط معدل نمو الناتج - بالأسعار الثابتة - ٦,٢% سنوياً [١] خلال الخطة الخمسية الأولى انخفض الى ٣,٩ % ، ٤,١% سنوياً [٢] خلال الخطة الخمسية الثانية والثالثة على الترتيب . فمع بداية فترة الخطة الثانية كانت هناك حاجة إلى ضرورة الإسراع بتطوير العديد من التشريعات والسياسات المدعمة لدور القطاع الخاص بحيث تواكب هذه السياسات التطور المنشود للاقتصاد القومي ، ولم يتم ذلك بالسرعة المطلوبة مما أدى إلى تباطؤ النمو [٣] ، وبالإضافة إلى ذلك أدت الآثار السلبية المصاحبة لتطبيق بعض سياسات التصحيح والإصلاح الاقتصادي - وبخاصة تحرير الأسعار وارتفاعها بدرجة لم يواكبها ارتفاع مستوى الدخول - إلى حالة من الكساد التضخمي صاحبه تباطؤ فى معدلات نمو الاستثمار ، ومن ثم انخفاض حجم الناتج وفرص العمل الجديدة عما كان مقدراً حدوثه . كما ساعد على هذا التباطؤ انخفاض تحويلات المصريين العاملين بالخارج وظروف حرب الخليج (١٩٩١) وكذلك تعثر قطاع السياحة والذي أدى بدوره إلى كساد الأنشطة المرتبطة به . ولذلك كانت معدلات النمو المحققة خلال سنوات الخطة الخمسية الثانية والخطة الخمسية الثالثة أقل كثيراً من المعدلات المستهدفة لهذه الخطط ، بل وأقل من المعدلات المحققة خلال سنوات الخطة الخمسية الأولى .

---

(١) وزارة التخطيط ، الخطة الخمسية الثالثة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (١٩٩٣/٩٢ – ١٩٩٧/٩٦) المجلد الأول المكونات الأساسية ١٩٩٢ ص : ٦٥ .

(٢) وزارة التخطيط ، الخطة الخمسية الرابعة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (١٩٩٨/٩٧ – ٢٠٠٢/٠١) المجلد الثاني المكونات الأساسية والقطاعية ١٩٩٧ ص : ٤٠ .

(٣) سامي اسكندر ، استخدام النماذج الإحصائية لإيجاد بدائل للتنمية الاقتصاد المصري فى ظل الكيانات الإقليمية، مرجع سبق ذكره .

جدول رقم (٢-٢) الناتج الإجمالي(بتكلفة عوامل الإنتاج) في قطاع التشييد والبناء وعلاقته بالناتج المحلي على المستوى القومي

في الفترة (٦١ / ١٩٦٢ – ١٩٧٣) مرحلة التحول الاشتراكي

القطاع	62-61	63-62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	73.60	83.50	96	92.6	94.9	94.3	81.7	110.3	123.7	121.4	121.2	87.3	
القطاعات السلعية	772.80	878.00	982.6	1121.3	1188.8	1209.2	1221.5	1338.2	1479.4	1546.7	1689.4	1881.4	
(١) ÷ (٢) %	9.52	9.51	9.77	8.26	7.98	7.8	6.69	8.24	8.36	7.85	7.17	4.64	7.98
الإسكان	76.20	77.60	78.7	74.9	76.1	79	113.1	115.6	118.2	120.2	121.6	196	
القطاعات الخدمية	638.30	684.80	757	841.3	920.9	971.2	966.3	1001.2	1073.4	1153.8	1267.1	1644.7	
(٤) ÷ (٥) %	11.94	11.33	10.4	8.9	8.26	8.13	11.7	11.55	11.01	10.42	9.6	11.92	10.43
التشييد والبناء	149.8	161.10	174.7	167.5	171	173.3	194.8	225.9	241.9	241.6	242.8	283.3	
الإجمالي العام	1411.1	1562.80	1739.6	1962.6	2109.7	2180.4	2187.8	2339.4	2552.8	2700.5	2956.5	3526.1	
(٧) ÷ (٨) %	10.62	10.31	10.4	8.53	8.11	7.95	8.9	9.66	9.48	8.95	8.21	8.03	9.07

في الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦) مرحلة الانفتاح الاقتصادي

القطاع	1974	75	76	77	78	79	81 - 80	82 - 81	83 - 82	84 - 83	85 - 84	86 - 85	متوسط عام
التشييد	128.70	242.50	279	357.5	509.1	651	740	909	1169	1334.5	1597.6	1971	
القطاعات السلعية	2313.50	2816.40	3338.2	4065.6	4837.9	6827	9261.3	10117.4	12236.9	14199.9	16776.9	19210.1	
(١) ÷ (٢) %	5.56	8.61	8.36	8.79	10.52	9.54	7.99	8.98	9.55	9.4	9.52	10.26	8.92
الإسكان	202.80	208.70	222.1	243.5	261.8	287	313.4	373.1	412.4	467.5	522.6	579.8	
القطاعات الخدمية	1886.10	2244.90	2826	3334.3	4170.2	5109.5	7456.6	9453.7	12130.9	14756.1	17355.2	19849.4	
(٤) ÷ (٥) %	10.75	9.30	7.86	7.3	6.28	5.62	4.2	3.95	3.4	3.17	3.01	2.92	5.65
التشييد والبناء	331.5	451.20	501.1	601	770.9	938	1053.4	1282.1	1581.4	1802	2120.2	2550.8	
الإجمالي العام	4199.6	5061.30	6164.2	7399.9	9008.1	11936.5	16717.9	19571	24367.8	28956	34132.1	39059.5	
(٧) ÷ (٨) %	7.89	8.91	8.13	8.12	8.56	7.86	6.3	6.55	6.49	6.22	6.21	6.53	7.31

في الفترة (٨٦ / ١٩٨٧ – ٩٧ / ١٩٩٨) مرحلة الإصلاح الاقتصادي

القطاع	87 - 86	88 - 87	89 - 88	90 - 89	91 - 90	92 - 91	93 - 92	94 - 93	95 - 94	96 - 95	97 - 96	98 - 97	متوسط عام
التشييد	2822.00	3242.00	3804	5054	5625	6735	7100	8500	9500	11056.5	12868	14976	
القطاعات السلعية	23471.0	28355.0	32708.0	43990.0	55260.0	65373.0	72767.0	80880.0	93750.0	111468	132535	157583.6	
(١) ÷ (٢) %	12.02	11.43	11.63	11.49	10.18	10.3	9.76	10.51	10.13	9.92	9.71	9.5	10.55
الإسكان	697.00	780.00	881	1970	2141	2350	2585	2850	3450	4213.5	5146	6284.7	
القطاعات الخدمية	25294.00	30031.00	34546	47585	53480	65684	73393	82087	97260	115093	136195.7	161167.7	
(٤) ÷ (٥) %	2.76	2.60	2.55	4.14	4.0	3.58	3.52	3.47	3.55	3.66	3.78	3.9	3.46
التشييد والبناء	3519.0	4022.0	4685.0	7024.0	7766.0	9085.0	9685.0	11350.0	12950.0	15270	18014	21260.7	
الإجمالي العام	48765.0	58386.0	67254.0	91575.0	108740.0	131057.0	146160.0	162967.0	191010.0	226561.0	268730.7	318751.3	
(٧) ÷ (٨) %	7.22	6.89	6.97	6.67	7.14	6.93	6.63	6.96	6.78	6.74	6.7	6.67	6.86

(٣) نصيب قطاع التشييد من الاستثمارات الثابتة المحلية [1] :

يعتبر الاستثمار عاملاً أساسياً وضرورياً فى تنمية كل من الإنتاج والناتج وبالتالي يتوقف معدل النمو الاقتصادي فى الدولة على حجم الاستثمار بها . ومن المعروف أن زيادة حجم الاستثمار تزيد فرصة إمكانية نمو الاقتصاد القومي والعكس ، غير أن حجم الاستثمار يتحدد بعاملين : الأول مصادر التمويل ، أي قدرة الدولة التمويلية سواء من المدخرات المحلية أو من الموارد الخارجية (قروض - تسهيلات ائتمانية) والثاني قدرة الاقتصاد القومي على امتصاص الإنفاق الاستثماري دون أن يؤدي ذلك إلى إحداث تغيرات جانبية تعوق عملية التنمية وتقدم الاقتصاد القومي والتي تظهر آثارها عند التوسع فى الاستثمار فى غير ميعاده المناسب أو في غير مجالاته المناسبة .

١- الفترة من ١٩٦١ الى ١٩٧٣ (مرحلة التحول الاشتراكى):

وبالرجوع الى البيانات الخاصة بالاستثمار نجد أن الفترة (١٩٦٣/٦٢ - ١٩٧٣) قد شهدت تذبذباً فى نسبة استثمارات قطاعي التشييد والإسكان الى إجمالي القطاعات السلعية وإجمالي القطاعات الخدمية على الترتيب ، فقد كانت هذه النسبة فى قطاع التشييد ٢,٠٦% عام ١٩٦٣/٦٢ ثم أخذت فى الانخفاض الى أن وصلت الى ٠,٤٩% عام ١٩٦٨/٦٧ نتيجة حرب يونيو ١٩٦٧ ، ولكنها ارتفعت الى أقصى قيمة لها أثناء هذه الفترة في عام ١٩٧١/٧٠ إذ بلغت ٤,٢٢ % ، ثم ما لبثت أن تراجعت مرة أخرى الى ٢,٠٢% عام ١٩٧٣ . أما بالنسبة لقطاع الإسكان فقد كانت هذه النسبة ٢٨,٩٥% عام ١٩٦٣/٦٢ ثم أخذت فى الارتفاع حتى وصلت الى ٤٣,٥٣% عام ١٩٦٨/٦٧ غير أنها بدأت تنخفض الى أن بلغت ١٨,٣٦ % فى عام ١٩٧٣ .

---

[1] أنظر جدول رقم (٢-٣) وشكل رقم (٢-٣) بالملحق رقم (٣) .

ويمكن إرجاع انخفاض نسبة الاستثمارات فى قطاع التشييد إلى توجيه معظم الاستثمارات فى تلك الفترة - خاصة المدة من ١٩٦٦ الى ١٩٧٣ - الى أعمال الاستعداد العسكري والعمليات الحربية ، بالإضافة الى اعتماد القطاع على العمالة بدرجة كبيرة وقلة الاعتماد على المعدات والآلات ، أي ان القطاع كان مكثفاً للعمالة وليس مكثفا لرأس المال .

بينما نجد أن ارتفاع هذه النسبة فى قطاع الإسكان يرجع أساسا إلى أن الخطة الخمسية (٦٠/١٩٦١ - ٦٤/١٩٦٥) قد اهتمت اهتماماً كبيراً بالإسكان حيث تم تنفيذ ما يقرب من ٢٢٠ ألف وحدة سكنية خلال سنوات الخطة ، ولعل ذلك أيضاً يفسر عدم وجود مشكلة إسكانية فى ذلك الوقت ، كما أن معظم المباني والتشطيبات تعتمد اعتماداً أساسياً على العمالة الماهرة والتي ترتفع أجورها مقارنة مع العمالة فى قطاع التشييد .

وقد بلغ متوسط النسبة لقطاع التشييد والبناء ككل ١٠,٢% وتراوحت هذه النسبة بين حوالي ٨% و ١٢,٥% خلال هذه الفترة .

<u>٢- الفترة من ١٩٧٤ الى ١٩٨٦ (مرحلة الانفتاح الاقتصادي):</u>

أما الفترة التالية (١٩٧٤ - ٨٥/١٩٨٦) فقد كانت فترة نمو فى الاقتصاد القومي حيث أعلنت الدولة سياسة الانفتاح الاقتصادي بهدف إعطاء دور أكبر للقطاع الخاص وجذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية . وقد تزامن مع سياسة الانفتاح تزايد تحويلات المصريين العاملين بالخارج وإعادة تشغيل قناة السويس واستعادة حقول البترول بسيناء وزيادة المعونات والقروض من الولايات المتحدة وأوروبا الغربية وهو ما أدى الى زيادة الاستثمارات الإجمالية بمعدلات نمو عالية . وقد انعكس ذلك

على قطاع التشييد والبناء فى زيادة الطلب عليه نتيجة تنفيذ عدد من المشاريع الاستثمارية الكبيرة والتي سبق الإشارة إليها مثل خطة تعمير مدن القناة ومشروعات المدن الجديدة، وبالتالي زادت الاستثمارات داخل القطاع نفسه لمواجهة هذه الزيادة في الطلب .

ولذلك نجد أن نسبة الاستثمارات في قطاع التشييد قد ارتفعت من ٢,٩٣% عام ١٩٧٤ الى ١٠,٠٠% عام ١٩٧٦ ولم تقل هذه النسبة عن ٦% إلا أعوام ١٩٧٧ ، ١٩٨٥/٨٤، ١٩٨٦/٨٥ حيث بلغت ٤,٥٢% ، ٥,٨٣%، ٥,٠٩ % على الترتيب . كما يلاحظ أيضاً أن نسبة استثمارات قطاع الإسكان إلى إجمالي استثمارات القطاعات الخدمية قد ارتفعت من ١٤,٩٦% عام ١٩٧٤ إلى ٢٧,٤٧% عام ١٩٨١/٨٠ ثم وصلت إلى ٣٠,٦٤% عام ١٩٨٦/٨٥بمتوسط عام بلغ ٢١,١٦% .

ونتيجة لهذه الزيادة فى معدلات نمو الاستثمارات فى كل من قطاع التشييد وقطاع الإسكان ارتفع المتوسط العام لقطاع التشييد والبناء (القطاع ككل) إلى ١٣,٩١% من إجمالي الاستثمارات الثابتة على المستوى القومي مقارنة بمعدل ١١,٤٠% عن الفترة السابقة . وعلى الرغم من النمو السريع فى الاقتصاد القومي خلال الفترة (١٩٧٤ - ١٩٨٦) والذي من مؤشراته ارتفاع متوسط معدل نمو الناتج المحلي حيث بلغ حوالي ٨,٥% ، ٦,٢% - بالأسعار الثابتة - عن الفترة (٧٤-١٩٨١/٨٠) ، (٨٢/٨١- ١٩٨٧/٨٦) على الترتيب[1]، إلا أن هذا النمو السريع قد صاحبه اختلالات هيكلية خطيرة يتمثل بعضها في زيادة عجز الموازنة وارتفاع معدلات التضخم وانخفاض معدل نمو بعض القطاعات كالزراعة عن معدل نمو السكان. وقد ساعد على تلك

(1) سامي اسكندر عوض ، استخدام النماذج الاحصائية لايجاد بدائل للتنمية الاقتصادية ، مرجع سبق ذكره .

الاختلالات الانخفاض الحاد فى أسعار البترول وانخفاض تحويلات المصـــريين العاملين بالخارج خاصة خلال سنوات الخطـــة الخمســـية الأولـــى (٨١/٨٢-١٩٨٧/٨٦) التي استهدفت بصفة أساسية حل المشكلات والاختناقات المتراكمة عبر الفترة السابقة عليها وتوجيه بعض العناية الى قطاعات البنية الأساسية التي كانت قد شهدت تدهوراً كبيراً وقد أدى ذلك إلى زيادة الطلـــب علـــى التشـــييد والبناء.

وأمام ما واجهه قطاع التشييد والبناء فى ذلك الوقت من مشكلات والسابق الإشارة إليها فى الباب الأول ، لم يستطع القطاع تلبية هذه الزيادة فى الطلب مما أدى الى تأخر وتعطيل تنفيذ المشروعات وبالتالي تعطـــل الاســـتثمارات ومـــا يستتبعه من زيادة التكاليف المباشرة وغير المباشرة ومن ثم اللجوء للاقتراض، مما يعني فى النهاية زيادة خسائر شركات القطاع واختلال هياكلها التمويليـــة ، وقد كان لذلك أكبر الأثر على نمو هذا القطاع الهام وهو ما ظهر واضحاً خلال الفترة التالية (١٩٨٧ – ١٩٩٦) .

٣- *__الفترة من ١٩٨٧ الى ١٩٩٨ (مرحلة الاصلاح الاقتصادي):__*

انخفض المتوسط العام لنسبة استثمارات قطاع التشـــييد فـــى الفتـــــرة (١٩٨٧ ـ ١٩٩٨) الى ٣,٠١% بعد أن كان ٦,٤٥% فى الفترة السابقة مباشرة ، وكذلك ارتفع المتوسط العام لنسبة استثمارات قطـــاع الإســـكان بنسبة ضئيلة عن الفترة الســـابقة (١٩٧٤ ـ ١٩٨٦/٨٥) . أمـــا بالنســـبة لقطاع التشييد والبناء ككل فقد بلغ متوسط نسبة الاستثمارات الثابتـــة لـــه بالنسبة للاستثمارات الثابتة على المستوى القومي ١٢,٣٩% بعد أن كانت ١٣,٩١% في الفترة السابقة .

والجدير بالذكر أن حجم الاستثمارات المنفذة خلال سنوات الخطتين الخمسيتين الثانية والثالثة قد بلغت ٣١١,٧ مليار جنيه [١]، وبلغت مساهمة القطاع الخاص فى تنفيذ هذه الاستثمارات حوالي ٤٣% مقارنة بنسبة ٣٩% خلال الخطة الخمسية الأولى وهو ما يعني تزايد حجم الدور الذي يلعبه القطاع الخاص فى التنمية الاقتصادية .

وليس من تكرار القول الإشارة الى المشروعات العملاقة التي بدأت الدولة فى تنفيذها مع نهاية الخطة الخمسية الثالثة (١٩٩٣/٩٢ - ١٩٩٧/٩٦) والمتمثلة فى مشروع تنمية سيناء ومشروع شرق التفريعة ببورسعيد ومشروع شمال غرب خليج السويس وكذلك مشروعي توشكى وشرق العوينات واللذين يدخلان ضمن الإطار العام لمشروع تنمية جنوب الوادي وصعيد مصر. ويدخل أيضا ضمن هذه المشروعات مشاريع تطوير العشوائيات والتنمية المتكاملة للريف وإسكان الشباب والمدن الجديدة واستكمال المدن القائمة . ولا شك أن هذه المشروعات تتطلب استثمارات ضخمة يضطلع بتنفيذ الجزء الأكبر منها قطاع التشييد والبناء، وهو ما يلقي عليه عبئاً كبيراً حتى يمكنه تلبية هذه الزيادة فى الطلب على البناء والتشييد و تنفيذ المشروعات الموكلة إليه بكفاءة وفاعلية وبالتالي تحقيق الأهداف المرجوة من هذه المشروعات.

ومما تجدر الإشارة إليه فى معرض الحديث عن الاستثمارات فى قطاع التشييد والبناء وجوب التفرقة بين الاستثمارات فى القطاع -وهو ما سبق تناوله-

---

(١) الخطة الخمسية الثالثة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (٩٣/٩٢ – ١٩٩٧/٩٦) المجلد الأول ١٩٩٢ ، ص: ٧٠ .

الخطة الخمسية الرابعة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (١٩٩٨/٩٧ – ٢٠٠٢/٠١) المجلد الثاني ١٩٩٧ ص : ٤٥ .

وبينما يقوم القطاع بتنفيذه من الاستخدامات الاستثمارية على المستوى القومي ، فبالنظر الى المكون العيني للاستثمارات الثابتة خلال الفترة من عام ١٩٦٠ حتى عام ١٩٩٢ ، نجد أن مكون البناء والتشييد [١]لم يقل خلال هذه الفترة - فى أي سنة - عن ٤٠% من جملة الاستثمار الثابت ، بل إن هذه النسبة قد وصلت فى بعض السنوات الى حوالي ٥٦,٥% كما حدث عام ١٩٨٧/٨٦ [٢] كما سيأتي ذكره فيما بعد ، وهو ما يعني أن قطاع التشييد يقوم بتنفيذ نصف الاستثمارات الثابتة فى المتوسط ، الأمر الذي يؤكد الدور الهام والحيوي لهذا القطاع خاصة عندما تتبنى الدولة مشروعات عملاقة .

[١] المكون العيني للاستثمار الثابت المحلي الإجمالي يمثل : السلع والخدمات اللازمة لتكوين طاقات إنتاجية جديدة أو استكمالها أو الحفاظ عليها وتشمل شراء وإنشاء الأصول الثابتة بكافة أنواعها شاملة الرسوم الجمركية والتكاليف الخاصة بتسجيلها وتركيبها وتتكون من الأرض ، المباني والتشييدات، الآلات ، والمعدات الأخرى .

[٢] وزارة التخطيط : تطور المتغيرات الاقتصادية خلال الفترة ١٩٦٠ – ١٩٨٧ .

جدول رقم (٢-٣) الاستثمارات الثابتة في قطاع التشييد وعلاقتها بالاستثمارات الثابتة على المستوى القومي

في الفترة (٦١ / ١٩٦٢ – ١٩٧٣) مرحلة التحول الإشتراكى

القطاع	62-61	63-62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	1972	1973	متوسط عام
التشييد	3.50	4.50	5.2	6.8	3.9	1	2.6	3.4	8.9	5.5	5.5	5	
القطاعات السلعية	169.70	247.60	247.3	250.8	253.8	202.2	203.2	215.1	211	216.1	239.3	247.2	
(١) ÷ (٢) %	2.06	1.82	2.1	2.71	1.54	0.49	1.28	1.58	4.22	2.55	2.3	2.02	2.06
الإسكان	37.60	27.40	30.5	47.5	42.3	41.7	46.9	36.5	20.5	25.3	41.9	40.3	
القطاعات الخدمية	129.90	124.80	117	133	112	95.8	140.3	140.4	144	154.3	165.7	219.5	
(٤) ÷ (٥) %	28.95	29.97	26.07	35.71	37.77	43.53	33.43	26	14.24	16.4	25.29	18.36	27.98
التشييد والبناء	41.1	31.90	35.7	54.3	46.2	42.7	49.5	39.9	29.4	30.8	47.4	45.3	
الإجمالي العام	299.6	372.40	364.3	383.8	365.8	298	343.5	355.5	355	370.4	405	466.7	
(٧) ÷ (٨) %	13.72	8.57	9.8	14.15	12.63	14.33	14.41	11.22	8.28	8.32	11.7	9.71	11.4

في الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦) مرحلة الانفتاح الاقتصادي

القطاع	1974	75	76	77	78	79	81 - 80	82 - 81	83 - 82	84 - 83	85 - 84	86 - 85	متوسط عام
التشييد	10.60	30.60	80.3	48.4	132.3	160.3	184	239.4	214.2	209.7	194.5	168.4	
القطاعات السلعية	361.60	587.20	802.8	1070.5	1492.3	2110.5	2930.2	3346.6	3017.3	3058.3	3333.5	3308.1	
(١) ÷ (٢) %	2.93	5.21	10	4.52	8.87	7.6	6.28	7.15	7.1	6.86	5.83	5.09	6.45
الإسكان	52.90	176.80	127.8	125.5	136.4	221	659.8	668	884.8	828.2	941.7	1341.7	
القطاعات الخدمية	353.50	695.10	668.3	802.8	1172.5	1652.5	2402.2	2939.9	3383.6	3632	3929.7	4379.1	
(٤) ÷ (٥) %	14.96	25.44	19.12	15.63	11.63	33.37	27.47	22.72	26.15	22.8	23.96	30.64	21.16
التشييد والبناء	63.5	207.40	208.1	173.9	268.7	381.3	843.8	907.4	1099	1037.9	1136.2	1510.1	
الإجمالي العام	715.1	1282.30	1471.1	1873.3	2664.8	3763	5332.4	6286.5	6400.9	6690.3	7263.2	7687.2	
(٧) ÷ (٨) %	8.88	16.17	14.15	9.28	10.08	10.13	15.82	14.43	17.17	15.51	15.64	19.64	13.91

في الفترة (٨٦ / ١٩٨٧ – ٩٧ / ١٩٩٨) مرحلة الإصلاح الاقتصادي

القطاع	87 - 86	88 - 87	89 - 88	90 – 89	91 - 90	92 - 91	93 - 92	94 - 93	95 - 94	96 - 95	97 - 96	98 - 97	متوسط عام
التشييد	229.60	267.30	231.1	437	410.6	446	414	543	650	659	668.1	677.4	
القطاعات السلعية	6924.8	11792.5	10785.4	12240.0	13588.0	12981.0	15046.0	14634.0	17649.0	21013.1	25018	28761.0	
(١) ÷ (٢) %	3.32	2.27	2.14	3.57	3.02	3.44	2.75	3.71	3.68	3.14	2.67	2.36	3.01
الإسكان	1694.80	1533.90	2396.6	2106.6	2398.1	3041	3265	3687	4046	5665.9	5751.9	6691	
القطاعات الخدمية	7327.00	8364.10	9423.5	10250.1	11030.6	12126	16598	18804	23636	20886.9	25158	27737.2	
(٤) ÷ (٥) %	23.13	18.34	25.43	20.55	21.74	25.08	19.76	19.61	17.12	27.13	22.86	24.12	22.07
التشييد والبناء	1924.4	1801.2	2627.7	2543.6	2808.7	3487.0	3679.0	4230.0	4696.0	6324.9	6420	7368.4	
الإجمالي العام	14251.8	20156.6	20208.9	22490.1	24618.6	25107.0	31644.0	33438.0	41285.0	41900.0	50176.0	56498.2	
(٧) ÷ (٨) %	13.5	8.94	13	11.31	11.41	13.89	11.63	12.65	11.37	15.1	12.79	13.04	12.39

المصدر : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء – الكتاب الإحصائي السنوي – سنوات متفرقة

(٤) نسب العمالة فى قطاع التشييد في الفترة (١٩٦١ – ١٩٩٨) [١] :

تلعب العمالة [٢]دوراً هاماً فى قطاع التشييد والبناء إذ أن طبيعة صناعة التشييد والبناء تجعلها صناعة كثيفة الاستخدام للعمالة بالإضافة الى تميز مصر بتدفق العرض فى الأيدي العاملة بسبب الزيادة المستمرة فى السكان . وعلى الرغم من التطور التقني الكبير فى معدات وآلات التشييد والبناء فى الوقت الحاضر ، إلا أن العمالة تظل ذات أهمية كبيرة حيث يتطلب تشغيل هذه المعدات وصيانتها توافر كوادر بشرية ذات قدرات معينة ومستوى تدريبي مرتفع ، كما أن الميكنة لا تصلح في جميع مراحل التشييد والبناء خاصة فى أعمال التركيبات والتشطيبات وهي أعمال تتطلب أيضاً عمالة فنية ذات مهارة عالية ، كذلك فإن أعمال التصميمات الهندسية والإشراف على التنفيذ والاستلام تتطلب أفراداً ذوي مستوى تعليمي وتدريبي عالٍ .

وبدراسة التطور التاريخي لصناعة التشييد والبناء يلاحظ أنها كانت تعتمد اعتماداً أساسياً على العمالة حتى منتصف السبعينات حيث اتسمت الصناعة في هذه الفترة بكثافة العمالة والتخلف التكنولوجي ، فقد اقتصر استخدام الآلات على بعض الأعمال القليلة مثل أعمال الأساسات للمباني الكبيرة وتمهيد وتسوية الأرض فى استصلاح الأراضي. و قبيل بداية الثمانينات بدأت الشركات في استيراد الآلات والمعدات ، وتمكن البعض منها من استيعاب التكنولوجيا في صناعة التشييد والبناء خاصة مع نهاية التسعينات .

---

[١] أنظر جدول رقم (٢-٤) وشكل رقم (٢-٤) بالملحق رقم (٣) .

[٢]تعرف العمالة بأنها جميع المشتغلين الذين يباشرون عملا سواء كانوا يعملون بأجر أو يعملون لحسابهم أو أصحاب عمل يديرونه أو يعملون لدى الأسرة أو لدى الغير بدون أجر ، وتعرف قوة العمل بأنه ذلك الجزء من السكان عند سن معينة عادة ١٥-٦٠ سنة .

وبتتبع دور العمالة فى الفترة من ١٩٦٠ حتى ١٩٩٨ يلاحظ خلال الفترة (٦١/١٩٦٢ - ١٩٧٣) وهي مرحلة التحول الاشتراكي - جدول رقم (٢-٤) نجد أن نسبة العمالة فى قطاع التشييد والبناء الى إجمالي العمالة على المستوى القومي كانت حوالي ٥,٨% طول هذه الفترة ، وقد بلغت أعلى قيمة لها خلال الخطة الخمسية الأولى (٦٠/١٩٦١ - ٦٤/١٩٦٥) حيث قامت الدولة بإنشاء عدد كبير من وحدات الإسكان ، كما أعطت اهتماماً كبيراً لمشاريع الري والكهرباء والطاقة واستصلاح نحو ٥٣٦ ألف فدان وهو ما انعكس فى زيادة الطلب على العمالة داخل قطاع التشييد والبناء .

وخلال الفترة التالية (١٩٧٤ - ١٩٨٦) وهي مرحلة الانفتاح الاقتصادي تزايدت هذه النسبة من ٤,٩٢% عام ١٩٧٤ إلى ٦,١٤% عام ١٩٧٥ ثم ظلت تتزايد إلى أن وصلت إلى ٧,٨ % عام(٨١-١٩٨٢)، حيث ارتفعت معدلات النمو خلال هذه المدة (١٩٧٤ - ٨١/٨٢) وبدأت الدولة فى تنفيذ عدد من المشروعات الكبيرة كان من أثرها زيادة الطلب على البناء والتشييد ومن ثم زيادة الطلب على العمالة داخل قطاع التشييد والبناء . ولكن مع ظهور الاختلالات الهيكلية فى الاقتصاد المصري والتي أدت الى حالة من الكساد التضخمي خلال العديد من سنوات الثمانينات [١] ، انخفضت مستويات النشاط الاقتصادي وانخفضت كذلك معدلات الاستثمار ومن ثم قلت القدرة الاستيعابية للاقتصاد القومي ، وهو ما أدى الى انخفاض نسبة العمالة فى قطاع التشييد والبناء الى إجمالي العمالة على المستوى القومي وعلى الأخص في المدة (٨٢/١٩٨٣-٨٥/١٩٨٦) .

---

[١] د. فتحى محمد على ، المشروعات المتعثرة ، جريدة مايو الأسبوعية ، عدد ١٩٩٠/٢/٢٧ وعدد ١٩٩٠/٣/٥ وكذلك أنظر : د. فتحى محمد على ، الكساد التضخمي .

والجدير بالذكر أن الفترة المذكورة قد شهدت هجرة الكثير من العمالة الفنية الماهرة للعمل بالدول العربية ولا سيما بدول الخليج خاصة مع ارتفاع أسعار البترول بعد حرب ١٩٧٣ ، وهذه النوعية يكون الاحتياج إليها كبيراً داخل قطاع الإسكان عنها فى قطاع التشييد وهو ما يفسر انخفاض نسبة العمالة فى قطاع الإسكان فى هذه الفترة .

وقد شهدت الفترة (٨٦/٨٧ - ٩٧/١٩٩٨) وهي مرحلة الإصلاح الاقتصادي - جدول رقم (٢-٤) - تزايداً فى نسبة العمالة فى قطاع التشييد إلى إجمالي القطاعات السلعية حيث تزايدت من ١٠,٣٢% عام ٨٦/١٩٨٧ إلى حوالي ١٣,٦٤% عام ٩٧/١٩٩٨ وبمتوسط عام للفترة ١٢,٠١% ، كما يلاحظ ثبات النسبة تقريباً فى قطاع الإسكان حيث تركزت حول ٣,٣% وبمتوسط عام للفترة قدره ٣,٤١%. ويلاحظ ارتفاع النسبة للقطاع ككل خلال الفترة المشار إليها فبعد أن كانت ٧,٣٢% عام ٨٦/١٩٨٧ ، ظلت تتزايد حتى وصلت إلى ٨,٨١% عام ٩٧/١٩٩٨ ليصل المتوسط العام للفترة إلى ٨,٠٦% .

وتجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من تزايد نسبة العمالة فى قطاع التشييد والبناء الى إجمالي العمالة على المستوى القومي من فترة الى أخرى إلا أننا نلاحظ أن مشاركة قوة العمل فى الإنتاج اقتصرت على العمليات التقليدية والتشغيل والصيانة للآلات والمعدات ولم تتطرق إلى إحداث التطويرات والابتكارات التكنولوجية ، مما يستدعي ضرورة الإسراع فى توفير الإمكانات المادية والبحثية اللازمة للتدريب وتطوير قدرات ومهارات المشتغلين بما يساعد على تطوير ورفع كفاءة الأداء الاقتصادي لقطاع التشييد والبناء ، ذلك لأن استخدام العلم والتكنولوجيا هو السبيل الرئيسي لزيادة الإنتاج والإنتاجية ، وكذلك فإن تشجيع الخلق والابتكار لدى العاملين يعد أمراً لازماً حتى يمكن تخطي الفجوة التكنولوجية الحالية التي تعاني منها شركات المقاولات المصرية .

جدول رقم (٢–٤) العمالة فى قطاع التشييد والبناء وعلاقتها بالعمالة على المستوى القومي

في الفترة (٦١ / ١٩٦٣ – ١٩٧٣) مرحلة التحول الإشتراكى

القطاع	62-61	63-62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	1972	1973	متوسط عام
التشييد	213.00	315.70	334.2	345.2	328	307.6	259.8	338	387.9	365.8	348.8	302.3	
القطاعات السلعية	4507.10	4690.30	4818.8	4939.2	5065.2	5037.2	5038	5213.8	5375.1	5505.9	5604.4	5613.4	
(١) ÷ (٢) %	4.73	6.73	6.94	6.99	6.48	6.11	5.16	6.48	7.22	6.64	6.22	5.39	6.26
الإسكان	128.70	129.70	131	132.2	132.5	132.2	134.3	135.8	136.3	137	137.9	138	
القطاعات الخدمية	2149.80	2177.90	2270.2	2434.7	2541.1	2596.4	2789.6	2837.3	2899.6	3000.1	3106.3	3413.8	
(٤) ÷ (٥) %	5.99	5.62	5.46	5.43	5.21	5.09	4.81	4.79	4.7	4.57	4.44	4.04	5.07
التشييد والبناء	341.7	445.40	465.2	477.4	460.5	440.8	394.1	473.8	524.2	502.8	486.7	440.3	
الإجمالي العام	6656.9	6868.20	7089	7373.9	7606.3	7633.6	7827.6	8051.2	8274.7	8506.0	8710.7	9027.2	
(٧) ÷ (٨) %	5.13	6.48	6.56	6.47	6.05	5.77	5.03	5.88	6.33	5.91	5.59	4.88	5.84

في الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦) مرحلة الانفتاح الاقتصادي

القطاع	1974	75	76	77	78	79	81 - 80	82 - 81	83 - 82	84 - 83	85 - 84	86 - 85	متوسط عام
التشييد	315.20	447.40	480	457	538	629.2	657	664.1	697.2	752.9	516.7	565.4	
القطاعات السلعية	5715.40	5881.60	5794.8	5855.6	6021	6200	6369.7	6453	6613.4	6790.9	6627.3	6797.6	
(١) ÷ (٢) %	5.51	7.61	8.28	7.8	8.94	10.15	10.31	10.29	10.54	11.09	7.8	8.32	8.89
الإسكان	139.10	142.90	144	144.8	146.5	155	166	171.3	178.2	185.3	205.4	217.8	
القطاعات الخدمية	3527.20	3724.60	3850.8	4029.9	4195.3	4354	5069.4	4261.9	5656.2	6085.9	5210.9	5432.9	
(٤) ÷ (٥) %	3.94	3.84	3.74	3.59	3.49	3.56	3.27	4.02	3.15	3.04	3.94	4.01	3.63
التشييد والبناء	454.3	590.30	624	601.8	684.5	784.2	823	835.4	875.4	938.2	722.1	783.2	
الإجمالي العام	9242.6	9606.20	9645.6	9885.5	10216.3	10554	11439.1	10714.9	12269.6	12876.8	11838.2	12230.5	
(٧) ÷ (٨) %	4.92	6.14	6.47	6.09	6.7	7.43	7.19	7.8	7.13	7.29	6.1	6.4	6.64

في الفترة (٨٦ / ١٩٨٧ – ٩٧ / ١٩٩٨) مرحلة الإصلاح الاقتصادي

القطاع	87 - 86	88 - 87	89 - 88	90 – 89	91 - 90	92 - 91	93 - 92	94 - 93	95 - 94	96 - 95	97 - 96	98 - 97	متوسط عام
التشييد	690.00	725.00	763	780	819	856	915	982	1038	1100	1140	1193	
القطاعات السلعية	6684.0	6841.0	7003.0	7028.0	7187.0	7332.0	7566.0	7766.0	7968.0	8171	8559	8745.0	
(١) ÷ (٢) %	10.32	10.60	10.9	11.1	11.4	11.67	12.09	12.64	13.03	13.46	13.32	13.64	12.01
الإسكان	192.00	197.00	202	207	212	217	222	226	230	234	239.0	241	
القطاعات الخدمية	5314.00	5510.00	5712	6004	6189	6410	6445	6670	6911	7169	7242	7531	
(٤) ÷ (٥) %	3.61	3.58	3.54	3.45	3.43	3.39	3.44	3.39	3.33	3.26	3.3	3.2	3.41
التشييد والبناء	882.0	922.0	965.0	987.0	1031.0	1073.0	1137.0	1208.0	1268.0	1334	1376	1434	
الإجمالي العام	11998.0	12351.0	12715.0	13032.0	13376.0	13742.0	14011.0	14436.0	14879.0	15340.0	15801.0	16276.0	
(٧) ÷ (٨) %	7.35	7.46	7.59	7.57	7.71	7.81	8.12	8.37	8.52	8.75	8.71	8.81	8.06

المصدر : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء – الكتاب الإحصائي السنوي – سنوات متفرقة

(٥) **نصيب قطاع التشييد والبناء من الأجور**[1] :

تمثل الأجور عائد العمل سواء كان ذهنياً أو يدوياً ، وبعبارة أخرى فإن الأجور والمرتبات - فى مفهوم التخطيط - هي مجموع ما يستحق للمشتغلين فى العملية الإنتاجية من الموظفين والعمال .

وبالنظر الى تطور الأجور خلال فترة الدراسة يلاحظ أن الفترة الأولى (١٩٦٢/٦١ - ١٩٧٣) قد شهدت ارتفاعاً فى نسبة الأجور فى قطاع التشييد والبناء الى الإجمالي القومي وذلك خلال سنوات الخطة الخمسية (١٩٦١/٦٠ - ١٩٦٥/٦٤) حيث بلغت هذه النسبة ٨,٢٩ % ، ٧,٢١% عامي ١٩٦٢/٦١ ، ١٩٦٥/٦٤ على الترتيب ولكنها انخفضت فى السنوات التالية حتى وصلت إلى ٥,٤٩ % ، ٥,١ % عامي ١٩٧٢ ، ١٩٧٣ بمتوسط عام قدره ٦,٦٩% خلال هذه الفترة .

وفي الفترة التالية (١٩٧٤ - ١٩٨٦/٨٥) نلاحظ تغيراً فى نسبة أجور التشييد والبناء الى الإجمالي القومي حيث بلغت أقصى قيمة لها ٧,٣٩% وأقل قيمة لها ٤,٦٦% ولكن المتوسط العام للفترة انخفض الى ٥,٦٨ % مقارنة بنسبة ٦,٦٩% فى الفترة السابقة .

ويلاحظ أن ارتفاع نسبة كل من الأجور والعمالة بقطاع التشييد تمثل انعكاساً لتزايد الدور الذي يلعبه فى الاقتصاد القومي ، وهو ما يتوقع زيادته خلال المراحل المقبلة .

وتبقى ملاحظة جديرة بالاهتمام وهي أن التزايد فى قيمة الأجور على المستوى القومي والقطاعي فى السنوات الأخيرة - وتحديداً خلال سنوات

---

[1] أنظر جدول رقم (٢-٥) وشكل رقم (٢-٥) بالملحق رقم (٣) .

الخطط الخمسية الثلاث (١٩٨٣/٨٢ - ١٩٩٧/٩٦) – ترجع الى مجموعة من الاجراءات التي اتخذتها الدولة لتحسين أوضاع العاملين وذلك بزيادة الأجور والعلاوات المختلفة والحوافز ، إلا أنه يلاحظ أن هذه الزيادة هي فى أغلب الأحوال زيادة ظاهرية ، إذ ان معدل النمو السنوي فى الأجور النقدية كان يقل كثيراً - خاصة فى الثمانينات - عن معدلات التضخم السائدة وهو ما يعني انخفاض الأجور الحقيقية .

جدول رقم (٢–٥) الاجور فى قطاع التشييد والبناء وعلاقتها بالأجور على المستوى القومي

في الفترة (٦١ / ١٩٦٣ – ١٩٧٣) مرحلة التحول الإشتراكى

القطـــــاع	62-61	63-62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	1972	1973	متوسط عام
التشييد	41.90	47.40	52.2	53.7	56	55.5	47.2	61.7	71.6	69.7	69.2	75.6	
القطاعات السلعية	252.80	303.00	334.1	373.8	412.2	420.6	413.2	444.5	472	565.1	595.7	730.2	
(١) ÷ (٢) %	16.57	15.64	15.62	14.37	13.59	13.2	11.42	13.88	15.17	12.33	11.62	10.35	13.65
الإسكان	10.00	10.20	10.3	10.3	10.4	10.4	10.6	10.7	10.7	10.8	10.9	10.9	
القطاعات الخدمية	373.60	412.30	466.8	513.6	575.5	[illegible]	619	661.1	707.7	772.5	863.7	966.7	
(٤) ÷ (٥) %	2.68	2.47	2.21	2.01	1.81	1.76	1.71	1.62	1.51	1.4	1.26	1.13	1.8
التشييد والبناء	51.9	57.60	62.5	64	66.4	65.9	57.8	72.4	82.3	80.5	80.1	86.5	
الإجمالي العام	626.4	715.30	800.9	887.4	987.7	1010.7	1032.2	1105.6	1179.7	1337.6	1459.4	1696.9	
(٧) ÷ (٨) %	8.29	8.05	7.8	7.21	6.72	6.52	5.6	6.55	6.98	6.02	5.49	5.1	6.69

في الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦) مرحلة الانفتاح الاقتصادي

القطـــــاع	1974	75	76	77	78	79	81 - 80	82 - 81	83 - 82	84 - 83	85 - 84	86 - 85	متوسط عام
التشييد	82.20	135.00	152.8	153.7	201	248.7	361.9	382	423	482.1	531.3	586	
القطاعات السلعية	821.90	1052.80	1095.3	1181.8	1366	1570.5	2252.2	3860.9	4283.1	4727.2	5191.4	5683.7	
(١) ÷ (٢) %	10.00	12.82	13.95	13.01	14.71	15.84	16.07	9.89	9.88	10.2	10.23	10.31	12.24
الإسكان	11.10	13.50	14.5	15.2	15.9	19.3	48.1	70.4	76.8	84.5	91.7	98.8	
القطاعات الخدمية	1065.80	1348.40	1488	1646.2	1856.5	2057.1	3848.6	5474.6	6204.7	7135.7	8187.9	8872.1	
(٤) ÷ (٥) %	1.04	1.00	0.97	0.92	0.86	0.94	1.25	1.29	1.24	1.18	1.12	1.11	1.08
التشييد والبناء	93.3	148.50	167.3	168.9	216.9	268	410	452.4	499.8	566.6	623	684.8	
الإجمالي العام	1887.7	2401.20	2583.3	2828	3222.6	3627.6	6100.8	9335.5	10487.8	11862.9	13379.3	14555.8	
(٧) ÷ (٨) %	4.94	6.18	6.48	5.97	6.73	7.39	6.72	4.85	4.77	4.78	4.66	4.7	5.68

في الفترة (٨٦ / ١٩٨٧ – ٩٧ / ١٩٩٨) مرحلة الإصلاح الاقتصادي

القطـــــاع	87 - 86	88 - 87	89 - 88	90 – 89	91 - 90	92 - 91	93 - 92	94 - 93	95 - 94	96 - 95	97 - 96	98 - 97	متوسط عام
التشييد	1290.00	1520.00	1755	2020	2322	2649	3011	3426	3923	4508			
القطاعات السلعية	6661.0	7813.0	8989.0	9505.0	10725.0	13737.0	15561.0	17976.0	20429.0	22884			
(١) ÷ (٢) %	19.37	19.45	19.52	21.25	21.65	19.28	19.35	19.06	19.2	19.7			19.78
الإسكان	94.00	108.00	124	142	163	172	195	222	306	355			
القطاعات الخدمية	9718.00	11804.00	13464	16315	19105	20666	23536	26562	30568	38972			
(٤) ÷ (٥) %	0.97	0.91	0.92	0.87	0.85	0.83	0.83	0.84	1	0.91			0.89
التشييد والبناء	1384.0	1628.0	1879.0	2162.0	2485.0	2821.0	3206.0	3648.0	4229.0	4863			
الإجمالي العام	16379.0	19617.0	22453.0	258200.0	29830.0	34403.0	39097.0	44538.0	50997.0	61856.0			
(٧) ÷ (٨) %	8.45	8.30	8.37	8.37	8.33	8.2	8.2	8.19	8.29	7.86			8.26

(٦) قطاع التشييد والاقتصاد العام :

بعد هذا الاستعراض للمتغيرات الاقتصادية الأساسية لقطاع التشييد والبناء خلال المدة من عام ١٩٦١ حتى عام ١٩٩٨ ، يجب التأكيد على نقطة هامة وهي أن الدور الحقيقي الذي يلعبه قطاع التشييد لا يمكن قياسه بالمساهمة المباشرة للقطاع فى المتغيرات الاقتصادية فقط ، ولكن يبرز هذا الدور بجلاء ووضوح عند رصد علاقة القطاع الديناميكي ببقية قطاعات الاقتصاد القومي ، ولعل أحد أهم المعايير المستخدمة فى هذا المجال " قوة الدفع للخلف وقوة الدفع للأمام للقطاع " .

وتعرف قوة الدفع للخلف بأنه قدرة القطاع على خلق فرص للاستثمار وبالتالي التوسع فى الطاقة الإنتاجية فى المراحل السابقة على العملية الإنتاجية. وبتطبيق ذلك على قطاع التشييد والبناء نجد أن هذا القطاع يعمل على النمو فى الصناعات التي تنتج مستلزمات الإنتاج مثل صناعة الأسمنت وحديد التسليح والطوب والأدوات الصحية والأخشاب الى غير ذلك من الصناعات . وتقاس قوة الدفع من خلال مصفوفة المنتج والمستخدم ، ذلك عن طريق المعاملات الفنية فى عمود القطاع محل الدراسة ، وكلما ارتفعت قيمة المعامل كان ذلك مؤشراً على كبر قوة الدفع للخلف .

أما قوة الدفع للأمام فهي قدرة القطاع على خلق فرص الاستثمار ومن ثم دفع نمو الطاقة الإنتاجية في المراحل اللاحقة للعملية الإنتاجية . وتظهر آثار قوة الدفع للأمام لقطاع التشييد والبناء من خلال مصفوفة الاستثمار – وهي المصفوفة التي توضح تدفقات إنتاج القطاعات الإنتاجية المختلفة لأغراض الاستخدام الاستثماري – حيث يظهر دور هذا القطاع القيادي فى عملية التكوين الرأسمالي.

ومن خلال الاستعراض السابق يتضح أيضاً أن مسار نمو قطـاع التشـييد والبناء يرتبط ارتباطاً وثيقاً بمسار نمو الاقتصاد القومي . أي أن نمو القطـاع يسير مع نمو الناتج القومي الإجمالي ، ويستوي فى ذلك تغييرات الناتج القومي فى المدى الطويل أو التغيرات فى المدى القصير فى إطار الدورة الاقتصادية ، كما أن القطاع يؤثر ويتأثر من خلال تفاعل كل من المضاعف والمعجل ففـي حالة ارتفاع معدلات النمو يولد قطاع التشييد طلباً على خدمات عوامل الإنتـاج الأولية وعلى مستلزمات الإنتاج الخاصة به ، وهذا بدوره يؤدي الـى محاولـة منتجي هذه المستويات زيادة طاقاتهم الإنتاجية لمقابلة الطلب المتزايد ، مما ينشأ معه طلب إضافي على قطاع التشييد والبناء ليساهم فى بناء هذه الطاقة الإنتاجية الجديدة ، وهذه الدورة من التغذية العكسية هي التي تجعل القطاع على درجـة كبيرة من الحساسية للتغيرات فى معدل نمو الاقتصاد القومي .

الفصل الثالث
تقييم الأداء في قطاع التشييد والبناء
خلال الفترة (١٩٦١ – ١٩٩٦) [1]

بعد استعراض مساهمة قطاع التشييد والبناء فــى المتغيــرات الرئيســية للاقتصاد القومي والمتمثلة فى الإنتاج والناتج والاستثمار والعمالة والأجور ، يتم فى هذا الفصل إيجاد بعض العلاقات بين هذه المتغيرات عن طريــق اســتخدام بعض المعدلات والتي تستخدم كمعايير للحكم على كفاءة الأداء ، ولذلك ســوف يختص هذا الفصل باستعراض أهم هذه المعايير بهدف إجراء تقييم لكفاءة الأداء فى قطاع التشييد والبناء فى الفترة (١٩٦٠-١٩٩٦) .

ومن أهم المعايير المستخدمة فى هذا المجال ما يلي :

(١) معدل (الإنتاج / الدخل) .

(٢) معدل (الاستثمار / التغير فى الإنتاج) .

(٣) معدل (الاستثمار / التغير فى الدخل) .

(٤) معدل (الاستثمار / التغير فى العمالة) .

---

[1] الجداول في هذا الفصل من إعداد الباحث اعتماداً على مصادر البيانات التالية :

١ – السنوات من ١٩٦٢/٦١ – ١٩٨٦/٨٥ : وزارة التخطيط ، تطور المتغيرات الرئيسية للاقتصاد المصــري خلال الفترة (١٩٦٠/٥٩ – ١٩٨٧/٨٦) ، ديسمبر ١٩٨٨ .

٢ – السنوات من ١٩٨٧/٨٦ – ١٩٩٧/٩٦ : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، الكتاب الإحصــائي الســنوي ، سنوات متفرقة .

(٥) معدل (الإنتاج / العمالة) .

(٦) معدل (الدخل / العمالة) .

(٧) معدل (الدخل / الأجور) .

وتوضح الجداول والأشكال بهذا الفصل معدلات تقييم كفاءة الأداء في المراحل الثلاث وهي مرحلة التحول الاشتراكي (٦١ – ٧٣) ومرحلة الانفتاح الاقتصادي (٧٤ – ٨٦) ومرحلة الإصلاح الاقتصادي (٨٧ – ٩٦) لكل من قطاع التشييد وقطاع الإسكان منفصلين ، ثم مجتمعين في قطاع واحد هو قطاع التشييد والبناء.

(١) **معدل الإنتاج / الدخل** [٢] :

يستخدم هذا المعدل للتعرف على كفاءة استخدام مستلزمات الإنتاج السلعية والخدمية ، وكما هو معروف فإن قيمة الدخل (الناتج) عبارة عن الفرق بين قيمة الإنتاج وقيمة المستلزمات المستخدمة فى ذلك الإنتاج ولذلك يمكن كتابة هذا المعدل على الصورة التالية :

$$\text{الإنتاج / الدخل} = \frac{\text{الدخل + مستلزمات الإنتاج}}{\text{الدخل}}$$

ويتضح من المعادلة السابقة أن زيادة المعدل تعني تناقص نسبة الدخل من إجمالي الإنتاج (أي تزايد نسبة المستلزمات إلى إجمالي الإنتاج) وهو ما يعني انخفاض كفاءة استخدام المستلزمات السلعية والخدمية. وبمتابعة تطور هذا المعدل خلال فترة الدراسة يلاحظ ارتفاع معدل (الإنتاج / الدخل) فى قطاع التشييد خلال الفترة الأولى (١٩٦١-١٩٧٣) (مرحلة التحول الاشتراكي) إذ بلغ المتوسط العام للفترة حوالي ٢١٢,٦٩ % ، ارتفع الى ٢٢٣,٦% خلال الفترة

[٢] أنظر جدول رقم (٣-١) وشكل رقم (٣-١) بالملحق رقم (٣) .

التالية (١٩٧٤-١٩٨٦/٨٥) وهو ما يعني انخفاض كفاءة استخدام المستلزمات من سنة لأخرى ، وخلال الفترة الثالثة (١٩٨٧/٨٦ - ١٩٩٦/٩٦) حدث تحسن طفيف بأن انخفض هذا المعدل إلى ٢١٩,٨% عن الفترة ككل مما يعني أن هناك اتجاهاً نحو حسن استغلال الموارد المتاحة داخل قطاع التشييد ، ويمكن القول إن ذلك أحد نتائج الإصلاح الاقتصادي إذ أن زيادة دور القطاع الخاص في توليد الناتج وتحرير إدارة القطاع العام ترفع من كفاءة الأداء الاقتصادي داخل القطاعات المختلفة .

أما بالنسبة لقطاع الإسكان ، فعلى الرغم من ارتفاع هذا المعدل من فترة إلى أخرى حيث بلغ المتوسط العام للفترات الثلاث ١٠٤,٩% ، ١٠٦,٧ % ، ١٠٨,٩% فإن هذا المعدل يقترب من مائة بالمائة بالإضافة إلى أن الارتفاع يعد ارتفاعاً طفيفاً ، وإن كان ذلك يعني أن هناك اتجاهاً إلى الإسراف فى استخدام المستلزمات داخل قطاع الإسكان ولو بنسبة أقل من قطاع التشييد بصفة عامة .

ويمكن إرجاع اختلاف قيمة المعدل فى القطاعين الى اختلاف طبيعة عمليات التشييد عن عمليات الإسكان والبناء حيث تتعرض الأولى بدرجة أكبر للعوامل الطبيعية ، كما تتميز بالضخامة وكبر حجم العمليات وطول فترة تنفيذها بما يعني زيادة احتمالات الفاقد والتالف بنسبة أكبر من قطاع الإسكان .

ويلاحظ أن ارتفاع المعدل فى قطاع التشييد وثباته النسبي فى قطاع الإسكان كان سبباً فى ارتفاع المعدل للقطاع ككل (التشييد والبناء) حيث ارتفع المعدل من ١٥٧,٥% خلال الفترة الأولى الى ١٨٩,١% فى الفترة الثانية ، كما بلغ المتوسط العام للفترة الثالثة ١٩٣,٣%، وهو ما يشير الى انخفاض كفاءة استخدام المستلزمات أو انخفاض معدل نمو الناتج فى قطاع التشييد والبناء .

جدول رقم (٣-١) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الإنتاج الدخل مرحلة التحول الإشتراكى فى الفترة (١٩٦٢/٦١ – ١٩٧٣)

القطاع		62 - 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الانتاج	141.70	165.90	206.3	181.2	197.8	188.1	168.7	231.6	265.6	255.2	316	209.9	
	الدخل	73.60	83.50	96	92.6	94.9	94.3	81.7	110.3	123.7	121.4	121.2	87.3	
	المعدل	192.53	198.68	214.9	195.68	208.43	199.47	206.49	209.97	214.71	210.21	260.73	240.44	212.69
الإسكان	الانتاج	79.40	81.10	82.3	78.9	80.2	83.3	118.6	121.3	124.3	126.5	128.1	203	
	الدخل	76.20	77.60	78.7	74.9	76.1	79	113.1	115.6	118.2	120.2	121.6	196	
	المعدل	104.20	104.50	104.6	105.3	105.4	105.4	104.9	104.9	105.2	105.2	105.3	103.6	104.9
التشييد والبناء	الانتاج		247.00	288.6	260.1	278	271.4	287.3	352.9	389.9	381.7	444.1	412.9	
	الدخل		161.10	174.7	167.5	171	173.3	194.8	255.9	241.9	241.6	242.8	283.3	
	المعدل		153.30	165.3	155.3	162.6	156.6	147.5	137.9	162.2	158	182.9	145.7	157.5

مرحلة الانفتاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع		1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	308.30	577.00	662	843.1	1199.2	1694	1761	2160	2681.3	3008.3	3460.8	4197.6	
	الدخل	128.70	242.50	279	357.5	509.1	651	740	909	1169	1334.5	1597.6	1971	
	المعدل	239.50	237.90	237.3	235.8	235.6	260.2	238	237.6	229.4	225.4	216.6	213	233.6
الإسكان	الانتاج	209.50	216.00	230	252	271	297	349.8	418	457.5	513.5	566.2		
	الدخل	202.80	208.70	222.1	243.5	261.8	287	313.4	373.1	412.4	467.5	522.6		
	المعدل	103.30	103.50	103.6	103.5	103.5	103.5	111.6	112	110.9	109.8	108.3		106.7
التشييد والبناء	الانتاج	517.8	793.00	892	1095.1	1470.2	1991	211.8	2578	3138.8	3521.8	4027	4825.5	
	الدخل	331.5	451.20	501.1	601	770.9	938	1053.4	1282.1	1581.4	1802	2120.2	2550.8	
	المعدل	156.2	175.80	178	182.2	190.7	212.3	200.4	201.1	198.5	195.4	189.9	189.2	189.1

مرحلة الاصلاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٨٧/٨٦ – ٩٧-١٩٩٨)

القطاع		٨٧-٨٦	٨٨-٨٧	٨٩-٨٨	٩٠-٨٩	٩١-٩٠	٩٢-٩١	٩٣-٩٢	٩٤-٩٣	٩٥-٩٤	٩٦-٩٥	٩٧-٩٦	٩٨-٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	6516.00	7454.00	8685	10223	11822	13715	15911	18458	22032				
	الدخل	2822.00	3242.00	3804	5054	5625	6735	7100	8500	9500				
	المعدل	230.90	229.90	228.3	202.3	210.2	203.6	224.1	217.2	231.9				219.8
الإسكان	الانتاج	736.00	820.00	923	2090	2236	2409	2606	3830.5	4029				
	الدخل	697.00	780.00	881	1970	2141	2350	2585	2850	3450				
	المعدل	105.60	105.10	104.8	106.1	104.4	102.5	100.8	134.4	116.7				108.9
التشييد والبناء	الانتاج	7252	8274.00	9608	12313	14058	16124	18517	22288.5	26061				
	الدخل	3519	4022.00	4685	7024	7766	9085	9685	11350	12950				
	المعدل	206.1	205.70	205.1	175.3	181	177.5	191.2	196.4	201.2				193.3

(٢) معدل (الاستثمار / التغير فى الإنتاج)[1]

يوضح هذا المعدل كفاءة الاستثمارات الموجهة لهذا القطاع والمخصصة لزيادة الإنتاج وكلما إنخفضت قيمة المعدل كان دليلاً على ارتفاع كفاءة الاستثمارات. وبملاحظة هذا المعدل خلال المدة (١٩٦١ - ١٩٩٦) يلاحظ ما يلي :

كان هذا المعدل في قطاع التشييد سالباً في معظم سنوات الفترة الأولى (٦١/٦٢- ١٩٧٣) باستثناء أعوام ٦٢/١٩٦٣ ، ٦٣/١٩٦٤ ، ٦٥/١٩٦٦ ، ١٩٧٠ . وقد بلغ المتوسط العام للفترة (-٠,١٣) جنيه استثمار لكل جنيه إنتاج ، وهو ما يعني أن الاستثمارات الموجهة لهذا القطاع والمخصصة لزيادة الإنتاج لم تساهم بالقدر الفعال ، مما يدل على انخفاض كفاءة الاستثمار المستخدم في القطاع بالنسبة للإنتاج . وقد تغيرت الحال في الفترة الثانية (١٩٧٤- ٨٥/١٩٨٦) حيث اتخذ المعدل قيمة موجبة تراوحت بين (٠,١١) ، (٢,٧٥) جنيه استثمار لكل جنيه إنتاج . وبلغ المتوسط العام للفترة حوالي (٠,٦)، وتمثل هذه الفترة بصفة عامة فترة نمو للاقتصاد القومي المصري نتيجة اتباع سياسة الانفتاح الاقتصادي وتدفق تحويلات المصريين العاملين بالخارج وتدفق عائدات البترول إلى غير ذلك من العوامل المشار إليها سابقاً .

وخلال الفترة الثالثة (٨٦/١٩٨٧ - ٩٥/١٩٩٦) انخفض المتوسط العام إلى (٠,٢٢) جنيه استثمار لكل جنيه وهو ما يشير إلى الاتجاه نحو ارتفاع كفاءة الاستثمارات .

وقد كان هذا المعدل مرتفعاً فى قطاع الإسكان خلال معظم سنوات الفترة الأولى مع اتجاه للانخفاض في السنوات الأخيرة للفترة وعلى العكس كان هناك

---

[1] أنظر جدول رقم (٣-٢) وشكل رقم (٣-٢) بالملحق رقم (٣) .

اتجاه تصاعدي خلال الفترة الثانية ، واستمر هذا الاتجاه في الفترة الثالثة الأمر الذي أدى إلى ارتفاع المتوسط العام إلى ١٤,٨جنيه استثمار لكل جنيــه إنتــاج مقارنة بـــ ١٣,٠١ خلال الفترة الثانية ، وهو ما يشير إلـــى انخفــاض كفــاءة الاستثمار الى الإنتاج فى قطاع الإسكان ، مما يدل على سوء استخدام وتخطيط الاستثمار على الرغم من صغر قيمة الأصول الثابتة المستخدمة فى القطــاع ، ولعل ذلك ما أكده المعدل السابق حيث يبدو بوضوح وجود اتجاه نحو الإسراف وسوء استخدام الموارد ، وهو ما يعكس فى ذات الوقت الفجــوة القائمـــة بـــين الطلب والعرض فى قطاع الإسكان. وبالنسبة للقطاع ككل (التشييد + الإسكان) فقد بلغ المتوسط العام حوالي ٢,٢١ ، ١,٩٦ ، ١,٤ للفتــرات الــثلاث علـــى الترتيب ، مما يشير إلى وجود تحسن في الفترة الثالثة وذلك يرجع إلى التحسن فى قطاع التشييد السابق الإشارة إليه .

جدول رقم (٣-٢) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الاستثمار / التغير في الإنتاج مرحلة التحول الإشتراكى فى الفترة (٦١/١٩٦٢ – ١٩٧٣)

القطاع		62 – 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الاستثمار		3.50	4.5	5.2	6.8	3.9	1	2.6	3.4	8.9	5.5	5	
	التغير في الانتاج		24.50	40.4	25.1-	16.6	9.7-	19.4-	62.9	34	10.4-	60.8	106.1-	
	المعدل		0.14	0.11	0.21-	0.41	0.40-	0.50-	0.04-	0.1	0.86-	0.1-	0.5-	0.13-
الإسكان	الاستثمار		37.60	37.4	30.5	47.5	42.3	41.7	46.9	36.5	20.5	37.1	41.3	
	التغير في الانتاج		1.70	1.2	3.4-	1.3	3.1	35.3	2.7	3	2.2	1.6	74.9	
	المعدل		22.10	31.2	9-	36.5	13.6	1.2	17.4	12.2	9.3	23.2	0.55	14.39
التشييد والبناء	الاستثمار		41.10	41.9	35.7	54.3	46.2	42.7	49.5	39.9	29.4	42.6	46.3	
	التغير في الانتاج		25.90	41.6	28.5-	17.9	6.6	15.9	65.6	37	8.2-	62.4	31.2-	
	المعدل		1.60	1	1.3	3	7	2.7	0.8	1.1	3.6	0.7	1.5	2.21

مرحلة الانفتاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع		1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	الاستثمار	10.60	30.60	80.3	48.4	132.3	160.3	184	239.4	214.2	209.7	194.5	168.4
	الدخل	التغير في الانتاج	98.40	268.70	85	181.1	356.1	494.8	67	399	521.3	327	452.5	736.8
	المعدل	المعدل	0.11	0.11	0.94	0.27	0.37	0.32	2.75	0.6	0.41	0.64	0.43	0.23
الإسكان	الانتاج	الاستثمار	52.90	176.80	127.8	125.5	136.4	221	659.8	668	884.8	828.2	941.7	
	الدخل	التغير في الانتاج	6.60	6.50	14	22	19	26	52.8	68.2	39.5	56	52.7	
	المعدل	المعدل	8.02	27.20	9.13	5.7	7.18	8.5	12.5	9.79	22.4	14.79	17.87	[illegible]
التشييد والبناء	الانتاج	الاستثمار	63.5	207.40	208.1	173.9	268.7	381.3	843.8	907.4	1099	1037.9	1136.2	1510.1
	الدخل	التغير في الانتاج	104.9	275.20	99	203.1	375.1	520.8	119.8	467.2	560.8	383	505.2	798.5
	المعدل	المعدل	0.61	0.75	2.11	0.86	0.72	0.73	7.04	1.94	1.96	2.71	2.25	1.89

مرحلة الاصلاح الاقتصادى فى الفترة (٨٦/١٩٨٧ – ٩٧–١٩٩٨)

القطاع		٨٧–٨٦	٨٨–٨٧	٨٩–٨٨	٩٠–٨٩	٩١–٩٠	٩٢–٩١	٩٣–٩٢	٩٤–٩٣	٩٥–٩٤	٩٦–٩٥	٩٧–٩٦	٩٨–٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	229.60	267.30	231.1	437	410.6	446	414	543	650	659			
	الدخل	2318.40	938.00	1231	1538	1599	1893	2196	2547	3574				
	المعدل	0.10	0.29	0.19	0.28	0.26	0.24	0.19	0.21	0.18				0.22
الإسكان	الانتاج	1694.80	1533.90	2396.6	2106.6	2398.1	3041	3265	3687	4046	5665.9			
	الدخل	108.10	84.00	103	1176	146	173	197	1224.5	198.5				
	المعدل	15.70	18.30	23.3	1.8	16.4	17.6	16.6	3.1	20.4				14.8
التشييد والبناء	الانتاج	1924.4	1801.20	2627.7	2543.6	2808.7	3487	3679	4230	4696	6324.9			
	الدخل	2456.5	1022.00	1334	2705	1745	2066	2393	3771.5	3772.5				
	المعدل	0.78	1.76	1.97	0.94	1.6	1.7	1.5	1.12	1.24				1.4

(٣) معدل (الاستثمار / التغير فى الدخل) [1] :

يعكس هذا المعدل كفاءة الاستثمارات المستخدمة فى توليد الدخل . وهو مثل المعدل السابق ، كلما انخفضت قيمته دل ذلك على ارتفاع الكفاءة الاستثمارية بالنسبة للدخل .

وبمتابعة هذا المعدل خلال فترات الدراسة يلاحظ أن المتوسط العام للمعدل قد بلغ قيمة سالبة خلال الفترة الأولى فى قطاع التشييد بما يعني عدم تحقيق الاستثمارات لأهدافها المتمثلة فى تحقيق زيادة فى الناتج. ويرجع السبب الأساسي لذلك الى انخفاض معدلات نمو الناتج فى الفترة ما بين حرب يونيو ١٩٦٧ وحرب أكتوبر ١٩٧٣ . ثم حدث تحسن نسبي فى الفترتين الثانية والثالثة نتيجة ارتفاع معدلات النمو خاصة فى الفترة الثانية . وينطبق نفس التحليل على قطاع الإسكان باستثناء أن قيمة المتوسط العام للمعدل كانت موجبة عن الفترة الأولى .

ويلاحظ أن القطاع ككل قد شهد تحسناً خلال سنوات الفترة الثانية والثالثة بخلاف الفترة الأولى التي تميزت بسنوات الحرب بالإضافة الى تخلف الآلات والمعدات المستخدمة داخل قطاع التشييد والبناء ومن ثم طول فترات تنفيذ المشروعات بما يعني تعطل الاستثمارات وانخفاض كفاءة استخدامها .

[1] أنظر جدول رقم (٣-٣) وشكل رقم (٣-٣) بالملحق رقم (٣) .

جدول رقم (٣-٣) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الاستثمار / التغير في الدخل مرحلة التحول الإشتراكى فى الفترة (٦١/١٩٦٢ – ١٩٧٣)

القطاع		62 - 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الاستثمار		3.50	4.5	5.2	6.8	3.9	1	2.6	3.4	8.9	5.5	5	
	التغير في الانتاج		9.90	12.5	3.4-	2.3	0.6-	12.6-	28.6	13.4	2.3-	0.2-	33.9-	
	المعدل		0.35	0.36	1.5-	3	6.5-	0.08-	0.09-	0.25	3.8-	27.5-	0.15-	3.23-
الإسكان	الاستثمار		37.60	37.4	30.5	47.5	42.3	41.7	46.9	36.5	20.5	37.1	41.3	
	التغير في الانتاج		1.40	1.1	3.8-	1.2	2.9	34.1	2.5	2.6	2	1.4	74.4	
	المعدل		26.90	34	8.02-	39.6	14.6	1.2	18.8	14.03	10.3	26.5	0.56	16.2
التشييد والبناء	الاستثمار		41.10	41.9	35.7	54.3	46.2	42.7	49.5	39.9	29.4	42.6	46.3	
	التغير في الانتاج		11.30	11.6	7.2-	3.5	2.3	21.5	31.1	16	0.3-	1.2	40.5	
	المعدل		3.64	3.61	5.0-	15.5	20.1	2	1.6	2.5	98-	35.5	1.1	1.59-

مرحلة الانفتاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع		1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	الاستثمار	10.60	30.60	80.3	48.4	132.3	160.3	184	239.4	214.2	209.7	194.5	168.4
	الدخل	التغير في الانتاج	55.10	113.80	36.5	78.5	151.6	141.9	89	169	260	165.5	236.1	373.4
	المعدل	المعدل	0.19	0.27	2.2	0.62	0.87	1.13	2.07	1.42	0.82	1.27	0.82	0.45
الإسكان	الانتاج	الاستثمار	52.90	176.80	127.8	125.5	136.4	221	659.8	668	884.8	828.2	941.7	
	الدخل	التغير في الانتاج	6.80	5.90	13.4	21.4	18.3	25.2	26.4	59.7	39.3	55.1	55.1	
	المعدل	المعدل	7.78	29.97	9.54	5.86	7.45	8.77	25	11.19	22.51	15.03	17.09	
التشييد والبناء	الانتاج	الاستثمار	63.5	207.40	208.1	173.9	268.7	381.3	843.8	907.4	1099	1037.9	1136.2	1510.1
	الدخل	التغير في الانتاج	48.2	119.70	49.9	99.9	169.9	167.1	115.4	228.7	299.3	220.6	318.2	430.6
	المعدل	المعدل	1.32	1.73	4.17	1.74	1.58	2.27	7.3	3.97	3.67	4.7	3.57	3.51

مرحلة الاصلاح الاقتصادى فى الفترة (٨٦/١٩٨٧ – ٩٧-١٩٩٨)

القطاع		٨٧-٨٦	٨٨-٨٧	٨٩-٨٨	٩٠-٨٩	٩١-٩٠	٩٢-٩١	٩٣-٩٢	٩٤-٩٣	٩٥-٩٤	٩٦-٩٥	٩٧-٩٦	٩٨-٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	229.60	267.30	231.1	437	410.6	446	414	543	650	659			
	الدخل	851.00	420.00	562	1250	571	1110	365	1400	1000				
	المعدل	0.27	0.64	0.41	0.35	0.72	0.4	1.1	0.39	0.65				0.55
الإسكان	الانتاج	1694.80	1533.90	2396.6	2106.6	2398.1	3041	3265	3687	4046	5665.9			
	الدخل	117.20	83.00	101	1089	171	209	235	265	600				
	المعدل	14.50	18.50	23.7	1.93	14	14.6	13.9	13.9	6.7				13.5
التشييد والبناء	الانتاج	1924.4	1801.20	2627.7	2543.6	2808.7	3487	3679	4230	4696	6324.9			
	الدخل	968.2	503.00	663	2339	742	1319	600	1665	1600				
	المعدل	1.9	3.60	3.9	1.1	3.8	2.6	6.1	2.5	2.9				3.2

(٤) معدل (الاستثمار / التغير في العمالة) [1] :

يبين هذا المعدل درجة الميكنة والتطور في أساليب الإنتاج ، وكلما زادت قيمة المعدل أعطى ذلك مؤشراً إلى تزايد الاعتماد على الميكنة وتغيير نمط الإنتاج .

ويلاحظ أن المتوسط العام لهذا المعدل قد سجل ارتفاعاً خلال الفترات الثلاث لكل من قطاعي التشييد والإسكان، مما أدى إلى تزايد المتوسط العام لقطاع التشييد والبناء خلال فترة الدراسة حيث بلغ المتوسط العام للقطاع ككل ما يعادل ٢٩٠ جنيهاً لكل عامل عن الفترة الأولى (١٩٦١ – ١٩٧٣) وهذا يعني زيادة الاستثمارات وتناقص معدلات العمالة مما يعطي مؤشراً إلى الاتجاه نحو الميكنة وتغيير نمط الإنتاج ، ولكن مع بعض التحفظ على ذلك حيث لم يكن التناقص في معدلات نمو العمالة في تلك الفترة نتيجة الاتجاه نحو الميكنة فقط ولكن أيضاً لظروف التعبئة العسكرية في تلك الفترة في المدة من عام ١٩٦٦/٦٥ وحتى عام ١٩٧٣ .

وخلال الفترة الثانية (١٩٧٤ – ١٩٨٦/٨٥) استمر الاتجاه السابق حيث بلغ المتوسط العام ما يعادل ١٤١٦٠ جنيه / عامل ، واستمرت الزيادة خلال الفترة الثالثة (١٩٨٧/٨٦ – ١٩٩٦/٩٥) إذ بلغ المتوسط العام نحو ٦٧٩٠٠ جنيه / عامل وهو ما يؤكد زيادة الاتجاه نحو تنميط الإنتاج والاعتماد على الميكنة بصورة أكبر ، خاصة مع اتجاه بعض الشركات إلى استخدام بعض الآلات والمعدات المتطورة في الفترة الأخيرة. وإن كان المطلوب من هذه الشركات وغيرها – وبالتعاون مع الأجهزة المختصة – وضع سياسة يتم عن طريقها نقل التكنولوجيا بالتوازي مع دعم نظم التدريب ونظم البحوث والسعي

[1] أنظر جدول رقم (٣-٤) وشكل رقم (٣-٤) بالملحق رقم (٣) .

إلى تطوير الأداء ليتسنى بعد ذلك خلق تكنولوجيا وطنية ، وهو أمر ضـــروري لتقليل التبعية التكنولوجية من ناحية ، ومن ناحية أخـــرى لضـــمان الاســـتغلال الأنسب للموارد البشرية والمادية المتاحة في مصر.

جدول رقم (٣-٤) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الاستثمار / العمالة مرحلة التحول الإشتراكى فى الفترة (١٩٦٢/٦١ – ١٩٧٣)

القطاع		62 - 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الاستثمار		3.50	4.5	5.2	6.8	3.9	1	2.6	3.4	8.9	5.5	5	
	التغير فى الانتاج		102.70	18.5	11	17.2-	20.4-	47.8-	78.2	49.9	22.1-	17.4-	46.1-	
	المعدل		0.03	0.24	0.47	0.4-	0.19-	0.20-	0.03	0.07	0.4-	0.32-	0.11-	0.07-
الإسكان	الاستثمار		37.60	37.4	30.5	47.5	42.3	41.7	46.9	36.5	20.5	37.1	41.3	
	التغير في الانتاج		1.00	1.3	1.2	0.3	0.7	1.1	1.5	0.5	0.7	0.9	0.1	
	المعدل		37.60	28.8	25.4	158.3	60.4	37.9	31.3	73	29.3	41.2	413	85.1
التشييد والبناء	الاستثمار		41.10	41.9	35.7	54.3	46.2	42.7	49.5	39.9	29.4	42.6	46.3	
	التغير في الانتاج		102.70	19	13.5	17-	19.7-	63.9	79.7	50.4	21.4-	16.5-	46-	
	المعدل		0.40	2.2	2.6	3.2-	2.3-	0.7	0.6	0.8	1.4-	2.6-	1-	0.29-

مرحلة الانفتاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع	ع	1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	الاستثمار	10.60	30.60	80.3	48.4	132.3	160.3	184	239.4	214.2	209.7	194.5	168.4
	الدخل	التغير في الانتاج	12.90	132.20	32.6	23-	81	91.2	27.8	7.1	33.1	55.7	236.2	48.7
	المعدل	المعدل	0.82	0.23	2.46	2.1-	1.63	1.76	6.62	33.72	6.47	3.76	0.82-	3.46
الإسكان	الانتاج	الاستثمار	52.90	176.80	127.8	125.5	136.4	221	659.8	668	884.8	828.2	941.7	
	الدخل	التغير في الانتاج	1.10	3.80	1.1	0.8	1.7	8.5	11	503	6.9	7.1	20.1	
	المعدل	المعدل	48.09	46.53	116.18	156.88	80.24	26	59.98	126.04	128.23	116.65	46.85	
التشييد والبناء	الانتاج	الاستثمار	63.5	207.40	208.1	173.9	268.7	381.3	843.8	907.4	1099	1037.9	1136.2	1510.1
	الدخل	التغير في الانتاج	14	136.00	33.7	22.2-	82.7	99.7	38.8	12.4	40	62.8	216.1-	61.1
	المعدل	المعدل	4.54	1.53	6.18	7.83-	3.25	3.82	21.75	73.18	27.48	16.53	5.26-	24.72

مرحلة الاصلاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٨٧/٨٦ – ٩٧–١٩٩٨)

القطاع	ع	٨٧–٨٦	٨٨–٨٧	٨٩–٨٨	٩٠–٨٩	٩١–٩٠	٩٢–٩١	٩٣–٩٢	٩٤–٩٣	٩٥–٩٤	٩٦–٩٥	٩٧–٩٦	٩٨–٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	229.60	267.30	231.1	437	410.6	446	414	543	650	659			
	الدخل	124.60	35.00	38	17	39	37	59	67	56	62			
	المعدل	1.84	7.60	6.1	25.7	10.5	12.1	7	8.1	11.6	10.6			10.1
الإسكان	الانتاج	1694.80	1533.90	2396.6	2106.6	2398.1	3041	3265	3687	4046	5665.9			
	الدخل	25.8-	5.00	5	5	5	5	4	4	4				
	المعدل	65.6-	306.80	479.3	421.3	479.6	608.2	816.3	921.8	1011.4				553.2
التشييد والبناء	الانتاج	1924.4	1801.20	2627.7	2543.6	2808.7	3487	3679	4230	4696	6324.9			
	الدخل	98.8	40.00	43	22	44	42	64	71	60	66			
	المعدل	19.5	45.00	61	115.5	63.8	83	57.5	59.6	78.3	95.8			67.9

(٥) **معدل (الإنتاج / العمالة)** [١] :

يقيس هذا المعدل إنتاج العامل الواحد . وبالنظر إلى الأرقام الخاصة بهذا المعدل ، يلاحظ أن هناك تزايداً فى إنتاج العامل الواحد في قطاع التشييد خلال الفترات الثلاث وإن كانت الزيادة واضحة خلال الفترة (١٩٨٧/٨٦ – ١٩٩٦/٩٥) وكذلك كان هناك تزايد فى قطاع الإسكان ولكن بمعدلات أقل من الزيادة فى قطاع التشييد ، وهو ما أدى إلى تزايد المعدل للقطاع كله، حيث بلغ المتوسط العام لهذا المعدل حوالي ٧٠٠ جنيه إنتاج لكل عامل ثم ارتفع إلى ٢٩٠٠ جنيه لكل عامل ثم إلى حوالي ١٣٦٠٠ جنيه لكل عامل خلال الفترات الثلاث على التوالي .

وتجدر الإشارة إلى أن هذا التزايد فى إنتاج العامل لا يدل بالضرورة على زيادة الإنتاجية ، فقد تكون زيادة الإنتاج نتيجة الإسراف فى استخدام المستلزمات السلعية والخدمية ، وهي أحد مكونات قيمة الإنتاج ، أو نتيجة زيادة الاعتماد على الآلات والمعدات وهو ما يدعو إلى الحرص عند تحليل الأرقام الخاصة بهذا المعدل ، خاصة وقد سبق التوضيح أن هناك اتجاهاً إلى انخفاض كفاءة المستلزمات في قطاع التشييد والبناء .

[١] أنظر جدول رقم (٣-٥) وشكل رقم (٣-٥) بالملحق رقم (٣) .

جدول رقم (٣-٥) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الإنتاج / العمالة مرحلة التحول الإشتراكي في الفترة (٦١/١٩٦٢ – ١٩٧٣)

القطاع		62 - 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الاستثمار	141.70	165.90	206.3	181.2	197.8	188.1	168.7	231.6	265.6	255.2	316	209.9	
	التغير في الانتاج	213.00	315.70	334.2	345.2	328	307.6	259.8	338	387.9	365.8	348.4	302.3	
	المعدل	0.67	0.53	0.62	0.52	0.6	0.61	0.65	0.69	0.68	0.7	0.91	0.69	0.66
الإسكان	الاستثمار	79.40	81.10	82.3	78.9	80.2	83.3	118.6	121.3	124.3	126.5	128.1	203	
	التغير في الانتاج	128.70	129.70	131	132.2	132.5	133.2	134.3	135.8	136.3	137	137.9	138	
	المعدل	0.62	0.62	0.63	0.6	0.61	0.63	0.88	0.89	0.91	0.92	0.93	1.47	0.81
التشييد والبناء	الاستثمار	221.1	247.00	288.6	260.1	278	271.4	287.3	352.9	389.9	381.7	441.1	412.9	
	التغير في الانتاج	341.7	445.40	465.2	474	460.5	440.8	394.1	473.8	524.2	502.8	486.3	440.3	
	المعدل	0.65	0.55	0.62	0.55	0.6	0.62	0.73	0.74	0.74	0.76	0.91	0.94	0.7

مرحلة الانفتاح الاقتصادي في الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع			1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	الاستثمار		308.30	577.00	662	843.1	1199.2	1694	1761	2160	2681.3	3008.3	3460.8	4197.6
	الدخل	التغير في الانتاج		315.20	447.40	480	457	538	629.2	657	664.1	697.2	752.9	516.7	565.4
	المعدل	المعدل		0.98	1.29	1.38	1.84	2.22	2.69	2.68	3.25	3.85	4	6.7	7.42
الإسكان	الانتاج	الاستثمار		209.50	216.00	230	252	271	297	349.8	418	457.5	513.5	566.2	627.9
	الدخل	التغير في الانتاج		139.10	142.90	144	144.8	146.5	155	166	171.3	178.2	185.3	205.4	217.8
	المعدل	المعدل		1.51	1.51	1.6	1.74	1.85	1.92	2.12	2.44	2.57	2.77	2.76	2.88
التشييد والبناء	الانتاج	الاستثمار		517.8	793.00	892	1095.1	1470.2	1991	2110.8	2578	3138.8	3521.8	4027	4825.5
	الدخل	التغير في الانتاج		454.3	590.30	624	601.8	684.5	784.2	823	835.4	875.4	938.2	722.1	783.2
	المعدل	المعدل		1.14	1.34	1.42	1.82	2.15	2.54	2.56	3.2	3.09	3.75	5.58	6.16

مرحلة الاصلاح الاقتصادي في الفترة (٨٦/١٩٨٧ – ٩٧-١٩٩٨)

القطاع		٨٧-٨٦	٨٨-٨٧	٨٩-٨٨	٩٠-٨٩	٩١-٩٠	٩٢-٩١	٩٣-٩٢	٩٤-٩٣	٩٥-٩٤	٩٦-٩٥	٩٧-٩٦	٩٨-٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	6516.00	7454.00	8685	10223	11822	13715	15911	18458	22032				
	الدخل	690.00	725.00	763	780	819	856	915	982	1038	1100			
	المعدل	9.40	10.30	11.4	13.1	14.4	16	17.4	18.8	21.2				14.7
الإسكان	الانتاج	736.00	820.00	923	2090	2236	2409	2606	3830.5	4029				
	الدخل	192.00	197.00	202	207	212	217	222	226	230	234			
	المعدل	3.80	4.20	4.6	10.1	10.5	11.1	11.7	16.9	17.5				10
التشييد والبناء	الانتاج	7252	7274.00	960.8	12313	.14058	16124	18517	22288.5	26061				
	الدخل	882	922.00	965	987	1031	1073	1137	1208	1268	1334			
	المعدل	8.22	7.89	9.96	12.5	13.6	15	16.3	18.5	20.5				13.6

(٦) معدل (الدخل / العمالة)[1] :

يوضح هذا المعدل مدى التطور فى الدخل (الناتج) للعامل الواحد ، وهو يعتبر مثل المعدل السابق إلا أنه يمتاز بالوضوح حيث يمثل الدخل الفرق بين الإنتاج ومستلزمات الإنتاج ، وبذلك فهو يطرح جانباً المستلزمات ويظهر المساهمة الصافية للعامل فى توليد الناتج .

وبمتابعة هذا المعدل يلاحظ أن هناك زيادة في قيمة المعدل لقطاع التشييد والبناء – كما هي الحال فى المعدل السابق – ولكن بصورة أقل ، حيث زاد المعدل من ٥١٠ جنيه ناتج لكل عامل عن الفترة (١٩٦١ – ١٩٧٣) الى ١٥٠٠ جنيه / عامل عن الفترة (١٩٧٤ – ١٩٨٦/٨٥) ثم ارتفع الى ٧٢٠٠ جنيه / عامل عن الفترة الأخيرة . وهو ما يعكس الارتفاع الضئيل فى الدخل للعامل الواحد على الرغم من التطور فى الأساليب الإنتاجية وزيادة الاعتماد على الميكنة فى الإنتاج. ويعني هذا ضمنا انخفاض إنتاجية العمالة وبصفة خاصة خلال الفترتين الأولى والثانية اللتين تميزتا بسيادة القطاع العام وما صاحبه من سياسات تعيين الخريجين دون حاجة العمل إليهم أو تعيينهم فى غير تخصصاتهم وانخفاض مستويات التدريب إلى غير ذلك من أسباب انخفاض الإنتاجية على المستوى القومي والقطاعي .

[1] أنظر جدول رقم (٣-٦) وشكل رقم (٣-٦) بالملحق رقم (٣) .

جدول رقم (٣-٦) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الدخل / العمالة مرحلة التحول الإشتراكى فى الفترة (٦١/١٩٦٢ – ١٩٧٣)

القطاع		62 - 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الاستثمار	73.60	83.50	96	92.6	94.9	94.3	81.7	110.3	123.7	121.4	141.2	87.3	
	التغير في الانتاج	213.00	315.70	334.2	345.2	328	307.6	259.8	338	387.9	365.8	348.4	302.3	
	المعدل	0.35	0.26	0.29	0.27	0.29	0.31	0.31	0.33	0.32	0.33	0.41	0.29	0.31
الإسكان	الاستثمار	76.20	77.60	78.7	79	76.1	79	113.1	115.6	118.2	120.2	121.6	196	
	التغير في الانتاج	18.00	18.00	18.5	21	21.9	22.6	134.3	135.8	136.3	137	137.9	138	
	المعدل	4.20	4.30	4.3	3.76	3.5	3.5	0.84	0.85	0.9	0.9	0.9	1.4	2.45
التشييد والبناء	الاستثمار	149.8	161.10	174.7	167.5	171	173.3	194.8	225.9	241.9	241.6	242.8	283.3	
	التغير في الانتاج	231	333.70	352.7	366.2	349.9	330.2	394.1	473.8	524.2	502.8	486.3	440.3	
	المعدل	0.65	0.48	0.5	0.46	0.49	0.52	0.49	0.48	0.46	0.48	0.5	0.64	0.51

مرحلة الانفتاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع		1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	الاستثمار	128.70	242.50	279	357.5	509.1	651	740	909	1169	1334.5	1597.6	1971
	الدخل	التغير في الانتاج	315.20	447.40	480	457	538	629.2	657	664.1	697.2	752.9	516.7	565.4
	المعدل	المعدل	0.41	0.54	0.58	0.78	0.95	1.03	1.13	1.37	1.68	1.77	3.09	3.49
الإسكان	الانتاج	الاستثمار	202.80	208.70	222.1	243.5	261.8	287	313.4	373.1	412.4	467.5	522.6	579.8
	الدخل	التغير في الانتاج	139.10	142.90	144	144.8	146.5	155	166	171.3	178.2	185.3	205.4	217.8
	المعدل	المعدل	1.46	1.46	1.54	1.68	1.79	1.85	1.89	2.18	2.31	2.52	2.54	2.66
التشييد والبناء	الانتاج	الاستثمار	331.5	451.20	501.1	601	770.9	938	1053.4	1282.1	1581.4	1802	2120.2	2550.8
	الدخل	التغير في الانتاج	454.3	590.30	624	601.8	684.5	784.2	823	835.4	875.4	938.2	722.1	783.2
	المعدل	المعدل	0.73	0.76	0.8	0.99	1.12	1.2	1.3	1.5	1.8	1.9	2.9	3.3

مرحلة الاصلاح الاقتصادى فى الفترة (٨٦/١٩٨٧ – ٩٧-١٩٩٨)

القطاع		٨٧-٨٦	٨٨-٨٧	٨٩-٨٨	٩٠-٨٩	٩١-٩٠	٩٢-٩١	٩٣-٩٢	٩٤-٩٣	٩٥-٩٤	٩٦-٩٥	٩٧-٩٦	٩٨-٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	2822.00	3242.00	3804	5054	5625	6735	7100	8500	9500				
	الدخل	690.00	725.00	763	780	819	856	915	982	1038	1100			
	المعدل	4.10	4.50	5	6.5	6.9	7.9	7.8	8.7	9.2				6.7
الإسكان	الانتاج	697.00	780.00	881	1970	2141	2350	2585	2850	3450				
	الدخل	192.00	197.00	202	207	212	217	222	226	230	234			
	المعدل	3.60	4.00	4.4	9.5	10.1	10.8	11.6	12.6	15				9.1
التشييد والبناء	الانتاج	3519	4022.00	4685	7024	7766	9085	9685	11350	12950				
	الدخل	882	922.00	965	987	1031	1073	1137	1208	1268	1334			
	المعدل	3.9	4.40	4.9	7.1	7.5	8.5	8.5	9.4	10.2				7.2

(٧) معدل (الدخل / الأجور)[1] :

يقيس هذا المعدل مدى مساهمة الجنيه فى إنتاج الدخل (إنتاجية الجنيه) وبالطبع كلما ارتفعت قيمة المعدل كان ذلك مؤشراً على ارتفاع إنتاجية الجنيه . ويمكن ملاحظة ارتفاع قيمة المتوسط العام لهذا المعدل فى قطاع التشييد من ١٧٠,٩% خلال الفترة (١٩٦١ - ١٩٧٣) إلى ٢٣٥,٥% عن الفترة (١٩٧٤ ـ١٩٨٦/٨٥) ولكن لم تكن هناك زيادة تذكر خلال الفترة الأخيرة (٨٧/٨٦ – ١٩٩٦/٩٥) إذ بلغ المتوسط العام ٢٣٥,٧% ولم تكن الزيادة كبيرة فى قطاع الإسكان إذ بلغ المتوسط العام حوالي ٩٤٥,٣%، ١٠٨٩% ، ١٠١٨% خلال الفترات الثلاث على الترتيب ، وإن كانت النسبة فى ذاتها مرتفعة مقارنة مع قطاع التشييد ، حيث إن مشروعات الإسكان غالباً ما تولد دخولاً أعلى من تلك المتولدة فى قطاع التشييد .

ونتيجة لما سبق تأرجح المتوسط العام للقطاع ككل بين الارتفاع والانخفاض فبعد أن كان متوسط المعدل ٢٨٥% عن الفترة الأولى وصل الى ٣٢٥,١% فى الفترة الثانية ولكنه انخفض الى ٢٩١,٩% فى الفترة الثالثة وهذا يعكس انخفاض إنتاجية الجنيه فى السنوات الأخيرة حيث كانت هناك زيادة فى الأجور النقدية دون وجود زيادة بنفس النسبة فى الدخل .

[1] أنظر جدول رقم (٣-٧) وشكل رقم (٣-٧) بالملحق رقم (٣) .

جدول رقم (٣-٧) معدلات تقييم كفاءة الأداء – الدخل / الأجور مرحلة التحول الإشتراكى فى الفترة (٦١/١٩٦٢ – ١٩٧٣)

القطاع	ع	62 - 61	63 - 62	64 - 63	65 - 64	66 - 65	67 - 66	68 - 67	69 - 68	70 - 69	71 - 70	72 - 71	73 - 72	متوسط عام
التشييد	الاستثمار	73.60	83.50	96	92.6	94.9	94.3	81.7	110.3	123.7	121.4	141.2	87.3	
	التغير في الانتاج	41.90	47.40	52.2	53.7	56	55.5	47.2	61.7	71.6	69.7	69.2	75.6	
	المعدل	175.70	176.20	183.9	172.4	169.5	169.9	173.1	178.8	172.8	174.2	204	115.5	170.9
الإسكان	الاستثمار	76.20	77.60	78.7	79	76.1	79	113.1	115.6	118.2	120.2	121.6	196	
	التغير في الانتاج	10.00	10.20	10.3	10.3	10.4	10.4	10.6	10.7	10.7	10.8	10.9	10.9	
	المعدل	762.00	760.80	764.1	766.99	731.7	759.6	1067	1080.4	1104.7	1113	1115.6	1798.2	985.34
التشييد والبناء	الاستثمار	149.8	161.10	174.7	167.5	171	173.3	194.8	225.9	241.9	241.6	242.8	283.3	
	التغير في الانتاج	51.9	57.60	62.5	64	66.4	65.9	75.8	72.4	82.3	80.5	80.1	86.5	
	المعدل	288.6	279.70	279.5	261.7	257.5	263	257	312	293.9	300.1	303.1	327.5	285

مرحلة الانفتاح الاقتصادى فى الفترة (١٩٧٤ – ٨٥ / ١٩٨٦)

القطاع	ع	1974	75	76	77	78	79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	متوسط عام
التشييد	الانتاج	الاستثمار	128.70	242.50	279	357.5	509.1	651	740	909	1169	1334.5	1597.6	1971
	الدخل	التغير في الانتاج	82.20	135.00	152.8	153.7	201	248.7	361.9	382	432	482.1	531.3	586
	المعدل	المعدل	156.60	179.60	182.6	232.6	253.3	261.8	204.5	237	270.6	276.8	300.7	336.3
الإسكان	الانتاج	الاستثمار	202.80	208.70	222.1	243.5	261.8	287	313.4	373.1	412.4	467.5	522.6	579.8
	الدخل	التغير في الانتاج	11.10	13.50	14.5	15.2	15.9	19.3	48.1	70.4	76.8	84.5	91.7	98.8
	المعدل	المعدل	1827.00	1545.90	1531.7	1602	1646.5	1487	651.6	530	537	553.3	569.9	586.8
التشييد والبناء	الانتاج	الاستثمار	331.5	451.20	501.1	601	770.9	938	1053.4	1282.1	1581.4	1802	2120.2	2550.8
	الدخل	التغير في الانتاج	93.3	148.50	167.3	168.9	216.9	268	410	452.4	508.8	566.6	623	684.8
	المعدل	المعدل	355.3	303.80	299.5	355.8	355.4	350	256.9	283.4	310.8	318	340.3	372.4

مرحلة الاصلاح الاقتصادى فى الفترة (٨٦/١٩٨٧ – ٩٧-١٩٩٨)

القطاع	ع	٨٧-٨٦	٨٨-٨٧	٨٩-٨٨	٩٠-٨٩	٩١-٩٠	٩٢-٩١	٩٣-٩٢	٩٤-٩٣	٩٥-٩٤	٩٦-٩٥	٩٧-٩٦	٩٨-٩٧	متوسط عام
التشييد	الانتاج	2822.00	3242.00	3804	5054	5625	6735	7100	8500	9500				
	الدخل	1290.00	1520.00	1755	2020	2322	2649	3011	3426	3923				
	المعدل	218.70	213.30	216.7	250.2	242.2	254.2	235.8	248.1	242.2				235.7
الإسكان	الانتاج	697.00	780.00	881	1970	2141	2350	2585	2850	3450				
	الدخل	94.00	108.00	124	142	163	172	195	222	306				
	المعدل	741.00	722.00	710	1387	1313	1366	1325	1283	1127				1018
التشييد والبناء	الانتاج	3519	4022.00	4685	7024	7766	9085	9685	11350	12950				

يتضح من العرض السابق للمتغيرات الاقتصادية الأساسية لقطاع التشييد والبناء في الفصل الثاني وكذلك المعدلات الفنية التي تربط بين هذه المتغيرات في هذا الفصل أن هناك انخفاضاً فى كفاءة الأداء الاقتصادي لقطاع التشييد والبناء والتي ترجع الى أسباب داخلية وأخرى خارجية ، وقد سبق تناول هذه الأسباب فى الباب الأول ولعل من أهمها مشكلة المديونية واختلال الهيكل التمويلي للكثير من الشركات وطول فترة التشييد وكذلك تباطؤ معدلات نمو الاقتصاد القومي - والتي سبق توضيح العلاقة بينها وبين معدلات النمو فى قطاع التشييد والبناء - الى غير ذلك من المشكلات والمعوقات التي تحد من كفاءة الأداء فى القطاع وتعوقه عن تحقيق أهدافه وأهداف الاقتصاد القومي عموماً .

الفصل الرابع

الاستثمارات فى مجال التشييد والبناء[١]

تشتمل الاستثمارات في مجال التشييد والبناء على الاستثمارات الحكوميـــة وقطاع الأعمال وهي الاستثمارات التي توجه للقطاعـــات المختلفـــة الإنتاجيـــة والخدمية والسلعية حسب الخطط التنموية للدولة ، كذلك تشتمل على استثمارات القطاع الخاص في أنشطته المختلفة مثل الإسكان والنشاط التجـــاري والمهنـــي والسياحي وغيرها .

وغني عن الذكر أن الاستثمارات الحكومية لا تتجه بالضرورة إلى شركات مقاولات قطاع الأعمال فالعديد من المشروعات الحكومية تقوم بهـــا شـــركات مقاولات القطاع الخاص خصوصاً في الآونة الأخيرة ، حيث الاتجاه العام نحو زيادة دور القطاع الخاص في كافة المجالات وعلى الأخص في مجال التشـــييد والبناء والصناعات المتعلقة بها. ومن ناحية أخرى فـــإن اســـتثمارات القطـــاع الخاص في التشييد والبناء لا تتجه كلها إلى شركات مقاولات القطاع الخاص بل إن جزءاً منها يتجه إلى شركات قطاع الأعمال .

---

[١] لا يقصد "بالاستثمارات في مجال التشييد والبناء" حجم الاستثمارات التي يتلقاها هذا القطاع ولكن يقصد بهـــا حجم الاستثمارات المنفذة بواسطة قطاع التشييد في كافة قطاعات الدولة الإنتاجية والخدمية .

وفيما يلي موجز لكل من الاستثمارات الحكومية واستثمارات القطاع الخاص في مجال التشييد والبناء :

(١) الاستثمارات الحكومية واستثمارات قطاع الأعمال في مجال التشييد والبناء :

تمثل الاستثمارات في قطاع التشييد نسبة عالية من إجمالي الاستثمارات بخطة الدولة فقد بلغت هذه النسبة ٥٤,٣% عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ أي أن أكثر من نصف الاستثمارات بخطط الدولة يذهب إلى هذا القطاع ، وهذه النسبة تبين مدى أهميته الكبيرة .

ولا شك أن كفاءة أداء هذا القطاع تؤثر بصورة مباشرة على تنفيذ خطط الدولة التنموية ، كما أن أي قصور في الأداء له جوانبه السلبية على تحقيق أهداف هذه الخطط . ولذلك فإن تنظيم هذا القطاع ووضع الأسس السليمة لممارسة عمله على الوجه الأكمل يعد أمراً بالغ الأهمية . ويوضح الجدول رقم (٤-١) نسبة استثمارات التشييد والبناء إلى إجمالي الاستثمارات بخطط الدولة في خلال الفترة من عام ١٩٨٩/١٩٩٠ إلى عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ .

جدول رقم (٤ – ١) نسبة استثمارات التشييد والبناء الى إجمالي الاستثمارات

البيان / العام المالي	استثمارات التشييد والبناء بخطط الدولة	إجمالي الاستثمارات بخطط الدولة	استثمارات التشييد والبناء
١٩٩٠/٨٩	٣٣٧١	٩٦٠٠	٣٥,١
١٩٩١/٩٠	٣٤٥٠	١٠٠٠٠٠	٣٤,٥
١٩٩٢/٩١	٣٥٨١	١٠٧٠٠	٣٣,٥
١٩٩٣/٩٢	٤٦٢٠	١١٢٨٧	٤٠,٩
١٩٩٤/٩٣	٥٢٣٧	١٢٦٠٣	٤١,٦
١٩٩٥/٩٤	٦١١١	١٤٧٠٧	٤١,٦
١٩٩٦/٩٥	٧١٠٣	١٦١١٠	٤٤,١
١٩٩٧/٩٦	٧٨١٩	١٧٢٥٤	٤٥,٣
١٩٩٨/٩٧	٨٩٠٣	١٨٤٦١	٤٨,٢
١٩٩٩/٩٨	٩٨٥٨	١٩٦٦١	٥٠,١
٢٠٠٠/٩٩	١٠٩٧٦	٢٠٥٠٣	٥٣,٥
٢٠٠١/٢٠٠٠	١٢٢٥٨	٢٢٥٦٥	٥٤,٣

المصدر : وزارة التخطيط .

كما يوضح الجدول(٤ – ٢) الزيادة في معدل النمو في استثمارات التشييد والبناء ومعدل النمو في إجمالي الاستثمارات خلال الفترة من ١٩٩٠/٨٩ وحتى ٢٠٠٠/٩٩ وقد اتخذت سنة الأساس ٨٩/٨٨ .

جدول رقم (٤ – ٢) معدل النمو في استثمارات خطة الدولة

خلال المدة من ٩٠/٨٩ الى ٢٠٠٠/٩٩(سنة الأساس ٨٩/٨٨)

(القيمة بالمليون جنيه)

البيـــان / العام المالي	استثمارات التشييد والبناء		إجمالي الاستثمارات	
	القيمة	معدل النمو[1] %	القيمة	معدل النمو%
١٩٩٠/٨٩	٣٣٧١	١٤,٢	٩٦٠٠	٢٢
١٩٩١/٩٠	٣٤٥٠	١٦,٩	١٠٠٠٠	٢٧,١
١٩٩٢/٩١	٣٥٨١	٢١,٤	١٠٧٠٠	٣٦
١٩٩٣/٩٢	٤٦٢٠	٥٦,٦	١١٢٨٧	٤٣,٤
١٩٩٤/٩٣	٥٢٣٧	٧٧,٥	١٢٦٠٣	٦٠,١
١٩٩٥/٩٤	٦١١١	١٠٧,٢	١٤٧٠٧	٨٦,٩
١٩٩٦/٩٥	٧١٠٣	١٤٠,٨	١٦١١٠	١٠٤,٧
١٩٩٧/٩٦	٧٨١٩	١٦٥,١	١٧٢٥٤	١١٩,٢
١٩٩٨/٩٧	٨٩٠٣	٢٠١,٨	١٨٤٦١	١٣٤,٦
١٩٩٩/٩٨	٩٨٥٨	٢٣٤,٢	١٩٦٦١	١٤٩,٨
٢٠٠٠/٩٩	١٠٩٧٦	٢٧٢,١	٢٠٥٠٣	١٦٠,٥

المصدر : وزارة التخطيط .

معدل النمو = التغير في استثمارات التشييد والبناء عن سنة الأساس × ١٠٠

استثمارات التشييد والبناء لسنة الأساس (٨٩/٨٨)

من الجدولين السابقين يتضح الآتي :

– الزيادة المطردة في نسبة استثمارات التشييد والبنـــاء إلـــى مجمـــل الاستثمارات بخطة الدولة إذ ارتفعت من ٣٥,١% عـــام ١٩٩٠/٨٩ الى ٥٤,٣% عام ٢٠٠١/٢٠٠٠ .

- الزيادة في معدل نمو استثمارات التشييد والبناء والتي بلغت ٢٧٢,١% عام ٢٠٠٠/٩٩ بينما كانت الزيادة فى معدل نمو الاستثمارات نحـــو ١٦٠,٥ % من سنة الأساس . أي أن معدل الزيادة في استثمارات التشييد والبناء فـــاق كثيراً معدل الزيادة في مجمل استثمارات خطة الدولة .

ومما سبق يتضح الدور الكبير الذي يقوم به هذا القطاع وتأثيره البالغ على خطط التنمية .

(٢) توزيـــع الاســـتثمارات الحكوميـــة وقطـــاع الأعمـــال في مجـــال التشـــييد علـــى القطاعات المختلفة :

يبين الجدول التالي رقم (٤ – ٣) توزيع استثمارات التشييد خلال الفتـــرة من عام ١٩٨٨ حتى عام ٢٠٠٠ على القطاعات المختلفة وهي قطاع الزراعة والري ، قطاع الصناعة والتعدين ، قطاع البترول والكهرباء ، قطـــاع النقـــل والمواصلات ، قطاع التجارة والمال والسياحة ، قطاع الإســـكان والمرافـــق ، وقطاع الخدمات الاجتماعية . ويشمل قطاع الخـــدمات الاجتماعيـــة المبـــاني الصحية والتعليمية والإدارية والثقافية والرياضية والاجتماعية .

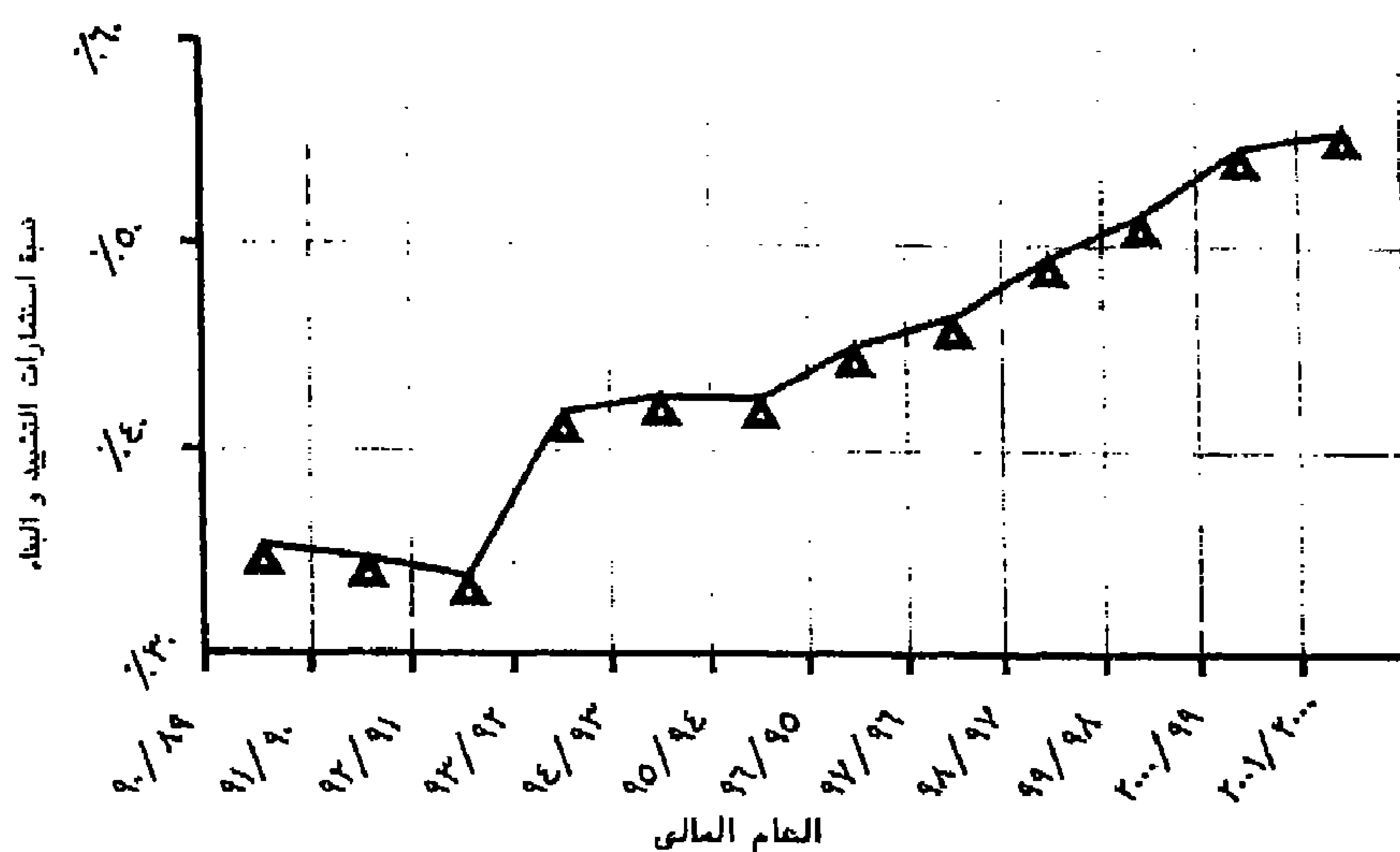
جدول رقم (٤ - ٣) استثمارات التشييد موزعة على القطاعات المختلفة خلال الفترة من عام ١٩٨٨ الى ٢٠٠٠

العام المالي	القطاع ونسبته	الزراعة والري	الصناعة والتعدين	البترول والكهرباء	النقل والمواصلات	التجارة والمال والسياحة	الإسكان والمرافق	الخدمات الاجتماعية	إجمالي استثمارات التشييد بالدولة
٨٩/٨٨	استمارات التشييد	٤٥٨,٠٠	٢٣٢,٠٠	٢٤٠,٠٠	٣٦٦,٠٠	١٤٢,٠٠	٤٢٤,٠٠	١٠٨٨,٠٠	٢٩٥٠,٠٠
	* النسبة للإجمالي	%١٥,٥	%٧,٩	%٨,١	%١٢,٤	%٤,٨	%١٤,٤	%٣٦,٩	%١٠٠,٠٠
٩٠/٨٩	استثمارات التشييد	٥٨٠,٦	٢٤٧,٠٠	٢٠٩,٢	٤١٠,٣	١٤١,٣	٧٨٦,٩	٩٩٧,٨	٣٣٧١,١
	* النسبة للإجمالي	%١٧,٢	%٧,٣	%٦,٢	%١٢,٢	%٤,٢	%٢٣,٣	%٢٩,٥	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٢٦,٨	%٦,٥	%١٢,٨-	%١٢,١	%٠,٥-	%٨٥,٦	%٨,٥-	%١٤,٣
٩١/٩٠	استثمارات التشييد	٥٩٤,٧	٣١٧,٥	٢٣٣,٦	٤٠٧,٣	٥٩,٢	١٠٧٢,٥	٧٦٦,٠٠	٣٤٥٠,٨
	* النسبة للإجمالي	%١٧,٢	%٩,٢	%٦,٨	%١١,٨	%١,٧	%٣١,١	%٢٢,٢	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٢,٤	%٢٨,٥	%١١,٧	%٠,٧-	%٥٨,١-	%٣٦,٣	%٢٣,١-	%٢,٤
٩٢/٩١	استثمارات التشييد	٦٢٦,٩	٣٣٤,٢	٢٣٦,٧	٣٨٣,٣	٧٧,٦	١٠٩٢,١	٨٣٠,٨	٣٥٨١,٦
	* النسبة للإجمالي	%١٧,٥	%٩,٣	%٦,٦	%١٠,٧	%٢,٢	%٣٠,٥	%٢٣,٢	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٥,٤	%٥,٣	%١,٣	%٥,٩-	%٣١,١	%١,٨	%٨,٥	%٣,٨
٩٣/٩٢	استثمارات التشييد	٧٩٨,٠٠	١٦٣,٠٠	٤٤٧,٠٠	٦١٦,٠٠	١١٤,٠٠	١١٥٤,٠٠	١٣٢٨,٠٠	٤٦٢٠,٠٠
	* النسبة للإجمالي	%١٧,٣	%٣,٥	%٩,٧	%١٣,٣	%٢,٥	%٢٥,٠٠	%٢٨,٧	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٢٧,٣	%٥١,٢-	%٨٨,٨	%٦٠,٧	%٤٦,٩	%٥,٧	%٥٩,٨	%٢٩,٠٠
٩٤/٩٣	استثمارات التشييد	٨٢٤,١	١٥٣,٧	٤٥٢,٥	٦٥٣,٦	١١٦,٠٠	١٥١٥,٠٠	١٥٢٣,٠٠	٥٢٣٧,٩
	* النسبة للإجمالي	%١٥,٧	%٢,٩	%٨,٦	%١٢,٥	%٢,٢	%٢٨,٩	%٢٩,١	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٣,٣	%٥,٧-	%١,٢	%٦,١	%١,٨	%٣١,٣	%١٤,٧	%١٣,٤
٩٥/٩٤	استثمارات التشييد	٨٣٦,٤	٣٨٦,٨	٣٧٤,٤	٧٠٩,٩	١١١,٧	١٧٧٩,٢	١٩١٣,٢	٦١١١,٦
	* النسبة للإجمالي	%١٣,٧	%٦,٣	%٦,١	%١١,٦	%١,٨	%٢٩,١	%٣١,٣	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%١,٥	%١٥١,٧	%١٧,٣-	%٨,٦	%٣,٧-	%١٧,٤	%٢٥,٦	%١٦,٧
٩٦/٩٥	استثمارات التشييد	٩٣٩,٧	٢٤٨,٤	٧٢٨,٩	٧٤١,١	٢١٢,٨	٢٥٣٧,٦	١٦٩٥,٤	٧١٠٣,٩
	* النسبة للإجمالي	%١٣,٢	%٣,٥	%١٠,٣	%١٠,٤	%٣,٠	%٣٥,٧	%٢٣,٩	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%١٢,٤	%٣٥,٨-	%٩٤,٧	%٤,٤	%٩٠,٥	%٤٢,٦	%١١,٤-	%١٦,٢
٩٧/٩٦	استثمارات التشييد	١١٢٣,٨	٣٣٨,٠٠	٦٧٦,٩	٨٢٠,٢	٢٥٠,٥	٢٨٩٠,٣	١٧٢٠,٢	٧٨١٩,٩
	* النسبة للإجمالي	%١٤,٤	%٤,٣	%٨,٧	%١٠,٥	%٣,٢	%٣٧,٠٠	%٢٢,٠٠	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%١٩,٦	%٣٦,١	%٧,١-	%١٠,٧	%١٧,٧	%١٣,٩	%١,٥	%١٠,١
٩٨/٩٧	استثمارات التشييد	١٣٧٨,٩	٣١٥,٥	١١٥٣,٠٠	١٥٦٢,١	١٣١,٨	١٧٦٥,٩	٢٥٩٠,٩	٨٩٠٣,١
	* النسبة للإجمالي	%١٥,٥	%٣,٥	%١٣,٠٠	%١٧,٦	%١,٥	%١٩,٨	%٢٩,١	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٢٢,٧	%٦,٧-	%٧٠,٣	%٩١,١	%٤٧,٤-	%٣٨,٩-	%٥٠,٦	%١٣,٩
٩٩/٩٨	استثمارات التشييد	١٦٠٢,٠	٣٣٩,٣	١١٣١,٩	١٧٩٦,٤	٢٧٩,٣	١٩٤٧,٦	٢٧٥٦,٥	٩٨٥٨,٠٠
	* النسبة للإجمالي	%١٦,٣	%٣,٤	%١١,٥	%١٨,٢	%٢,٨	%١٩,٨	%٢٨,٠٠	١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%١٦,٥	%٧,٥	%١,٨-	%١٤,٦	%١١١,٩	%١٠,٣	%٦,٤	%١٠,٧
/٩٩ ٢٠٠٠	استثمارات التشييد	٢٠٦٨,٤	٣١١,٦	١٢٥٦,٢	١٨٣٠,٢	٢٨٥,٨	٢٢٩٠,٤	٢٩٣٣,٦	١٠٩٧٦,٢
	* النسبة للإجمالي	%١٨,٨	%٢,٨	%١١,٤	%١٦,٧	%٢,٦	%٢٠,٩	%٢٦,٧	%١٠٠,٠٠
	** معدل النمو	%٢٨,٧	%٨,٢-	%١١,٠٠	%١,٩	%٢,٣	%١٧,٦	%٦,٤	%١١,٣
	متوسط النسبة للإجمالي	%١٦,٠٣	%٥,٣٣	%٨,٩٢	%١٣,١٦	%٢,٧١	%٢٦,٢٩	%٢٧,٥٥	%١٠٠,٠٠

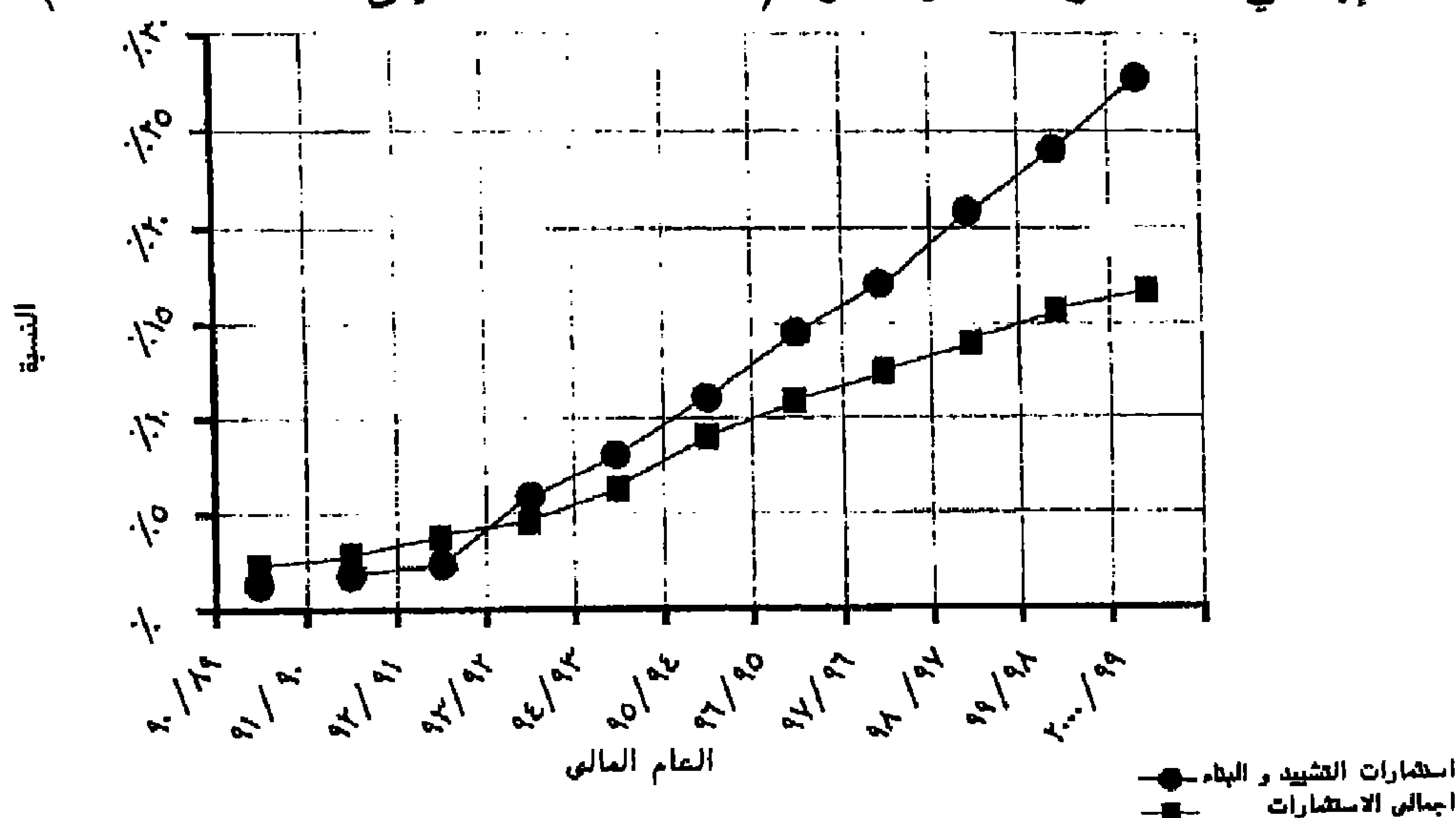
المصدر : وزارة التخطيط .

* نسبة استثمارات القطاع = استثمارات التشييد والبناء بالقطاع / إجمالي استثمارات التشييد بالدولة .

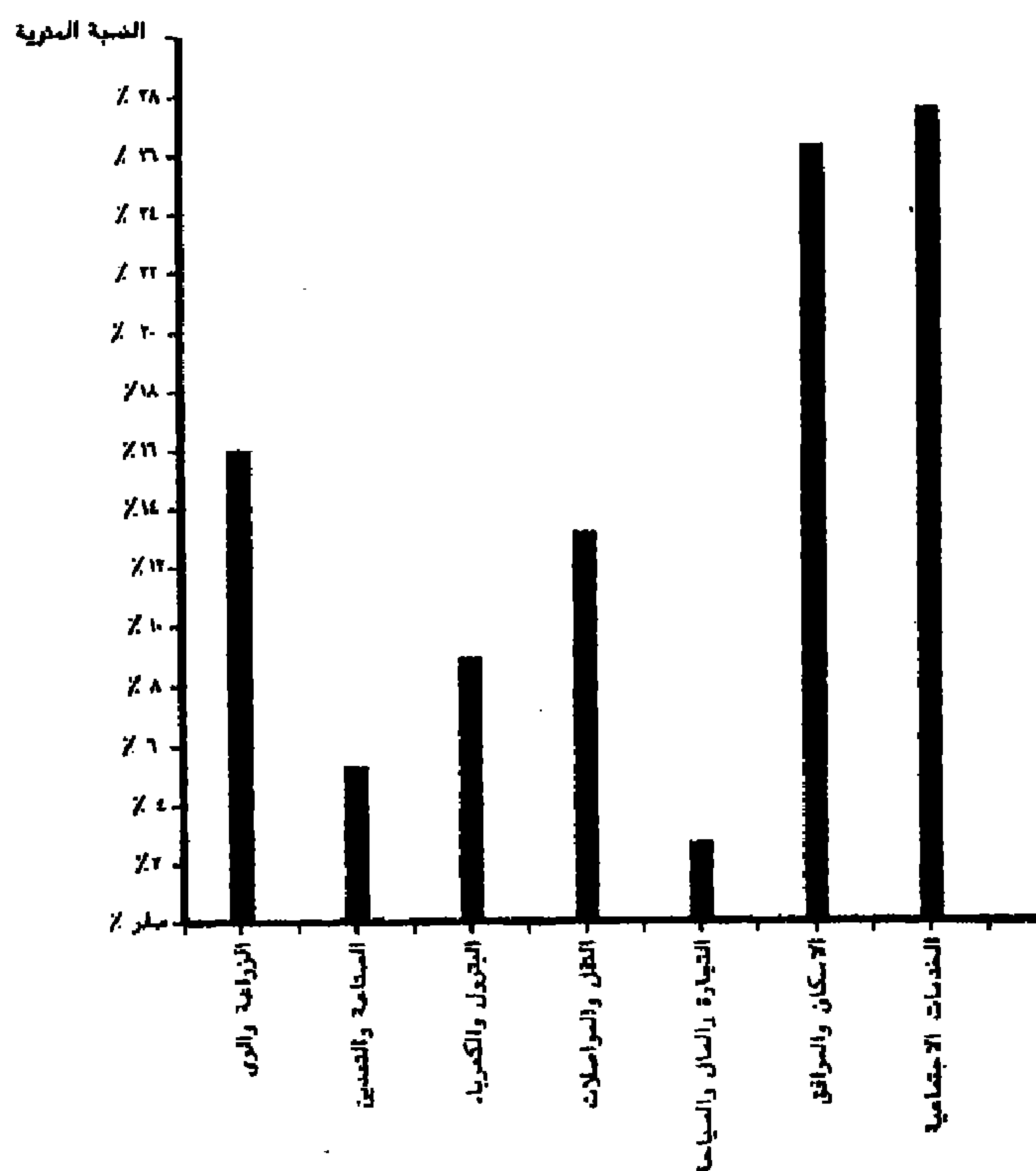
** معدل النمـــو بالقطاع = استثمارات التشييد والبناء بالقطاع (للعام الحالي - العام السابق)/ استثمارات العام السابق .



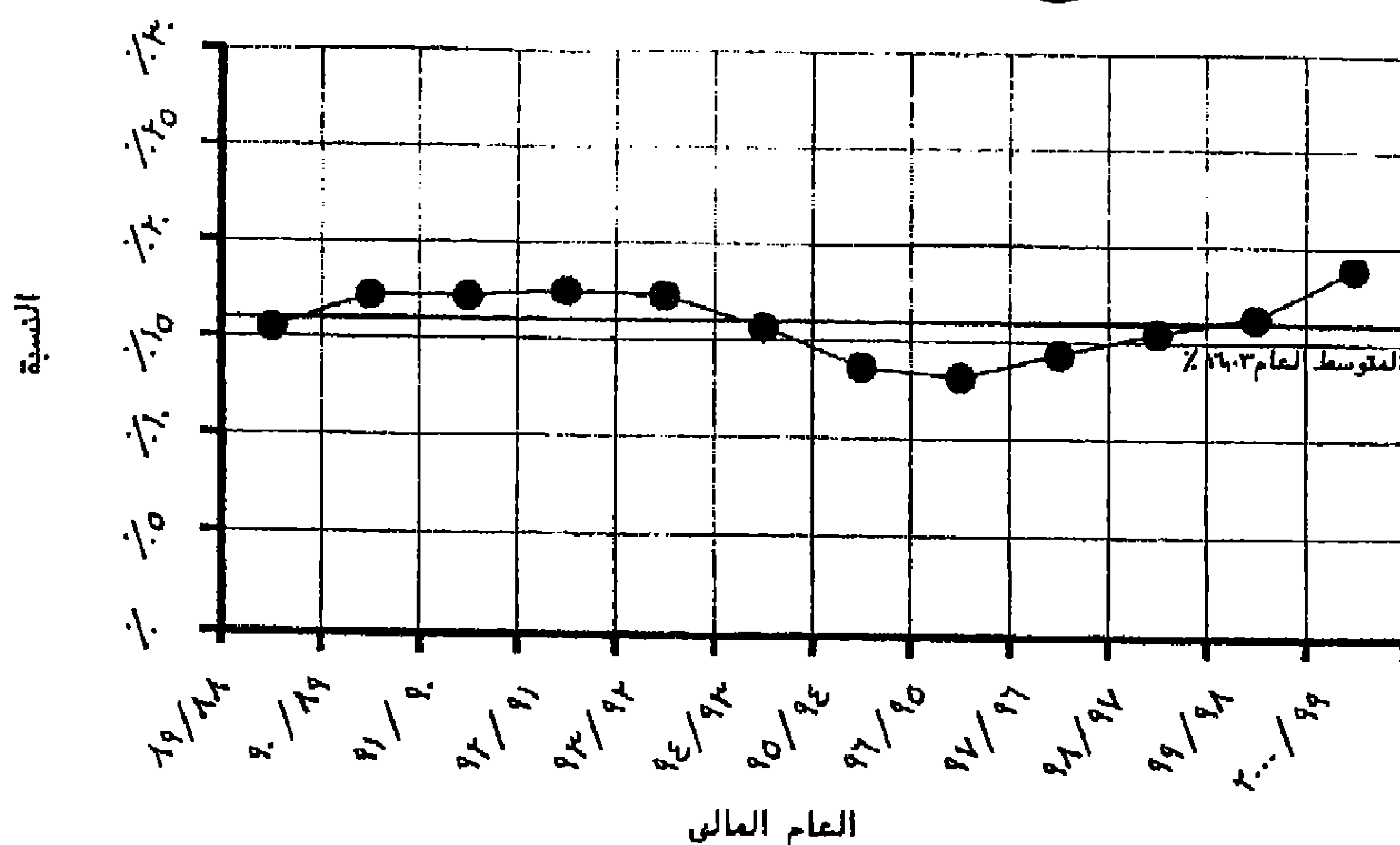
شكل رقم (٤-١) رسم بياني يوضح تطور نسبة استثمارات التشييد والبناء إلى إجمالي الاستثمارات خلال الفترة (١٩٨٩ - ١٩٩٠ إلى ٢٠٠٠-٢٠٠١)



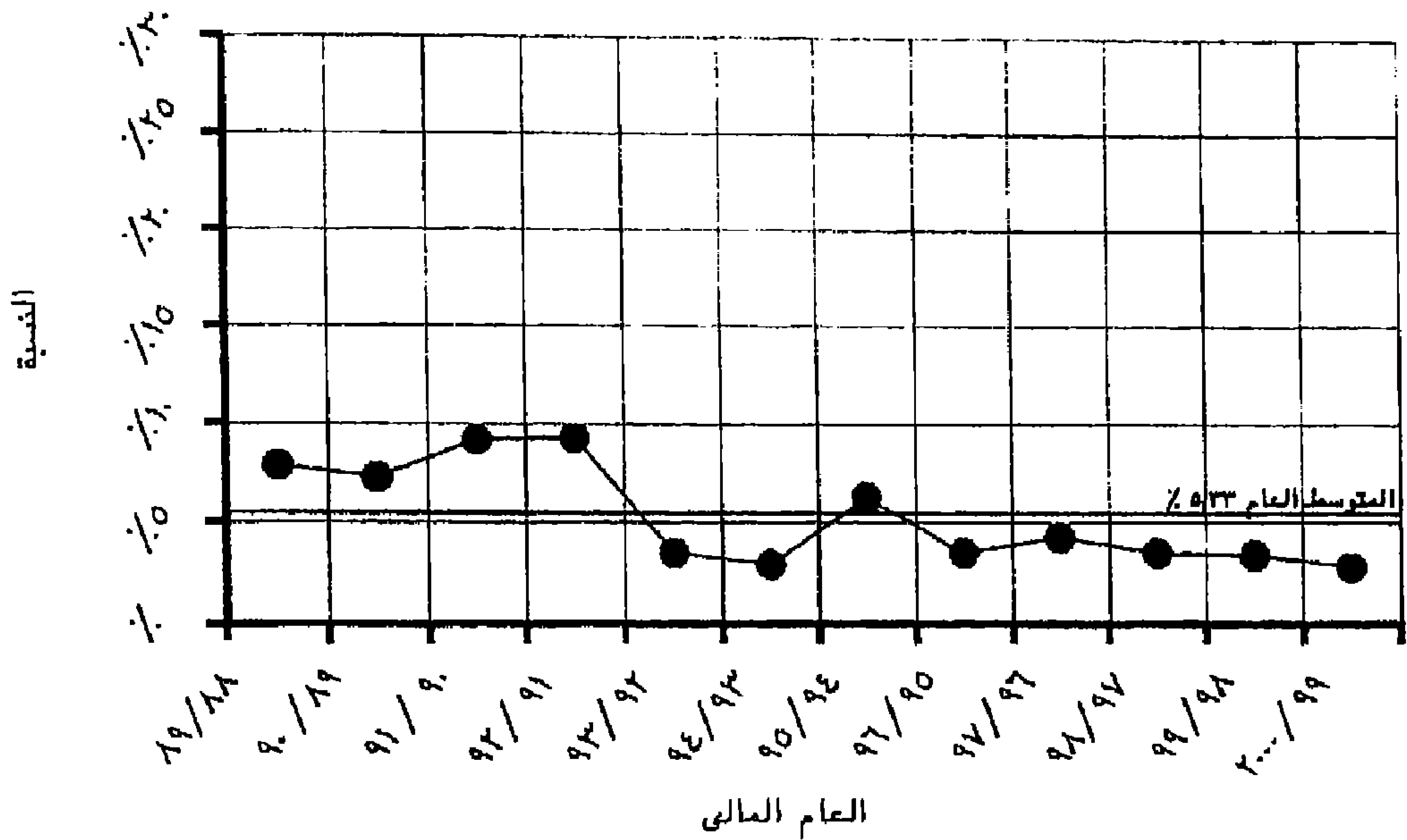
شكل رقم (٤-٢) رسم بياني يوضح تطور معدل النمو بخطة الدولة خلال ١١عاما سابق (سنة أساس ٨٨/٨٩)



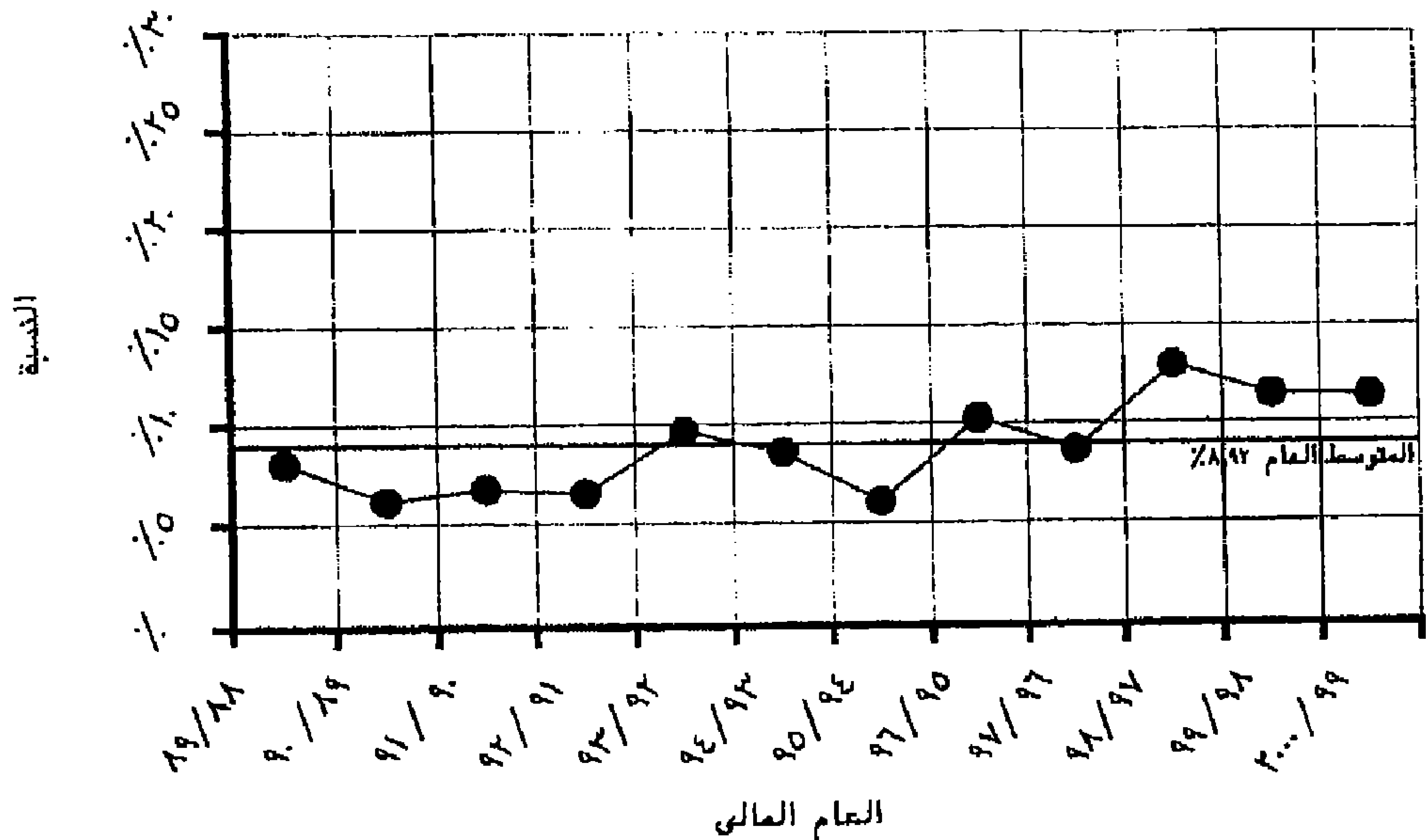
شكل رقم (٤-٣) نسب استثمارات التشييد موزعة على القطاعات المختلفة من عام ١٩٨٨ إلى عام ٢٠٠٠



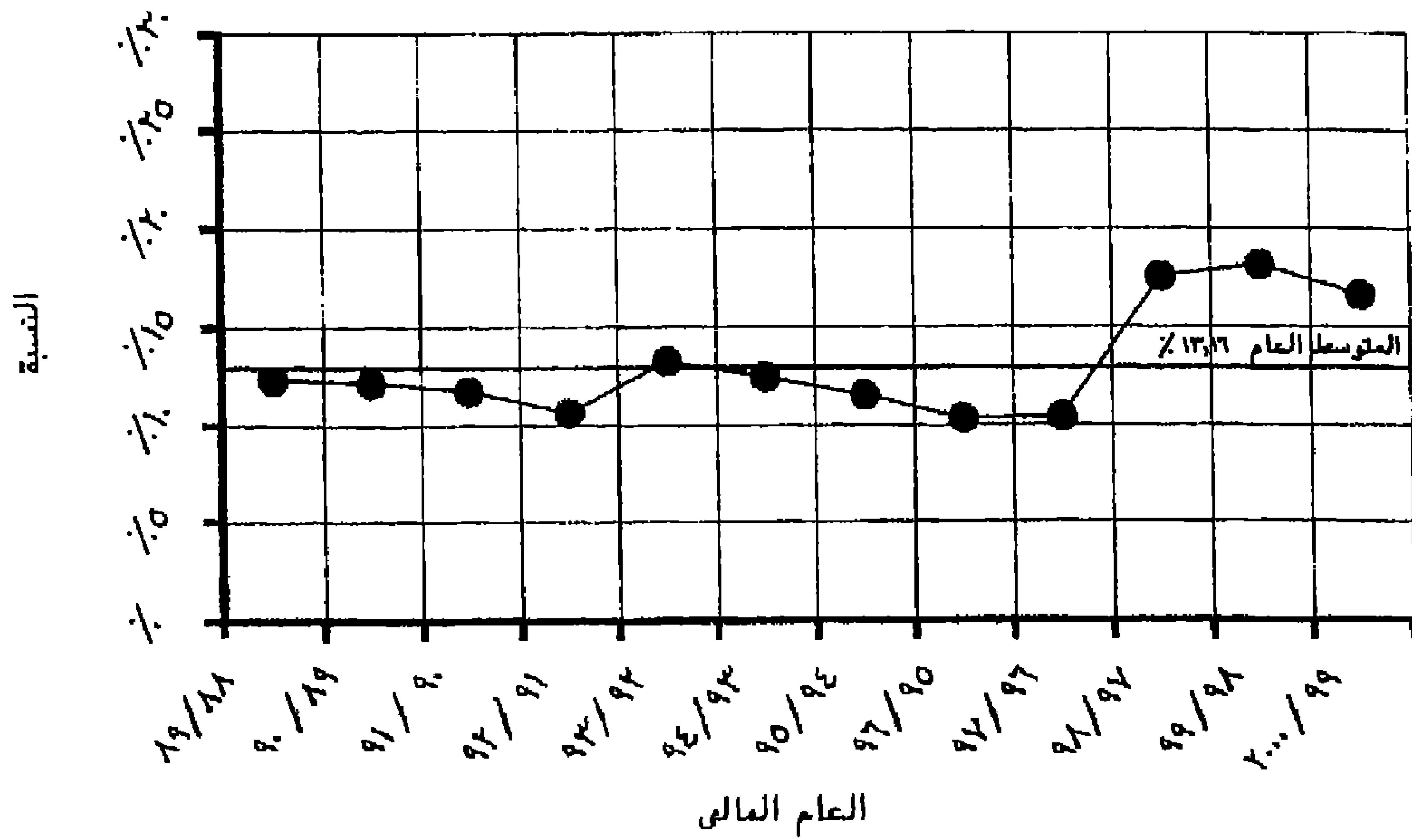
شكل رقم (٤-٤) رسم بياني يوضح نسبة استثمار التشييد في قطاع الزراعة والري إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠



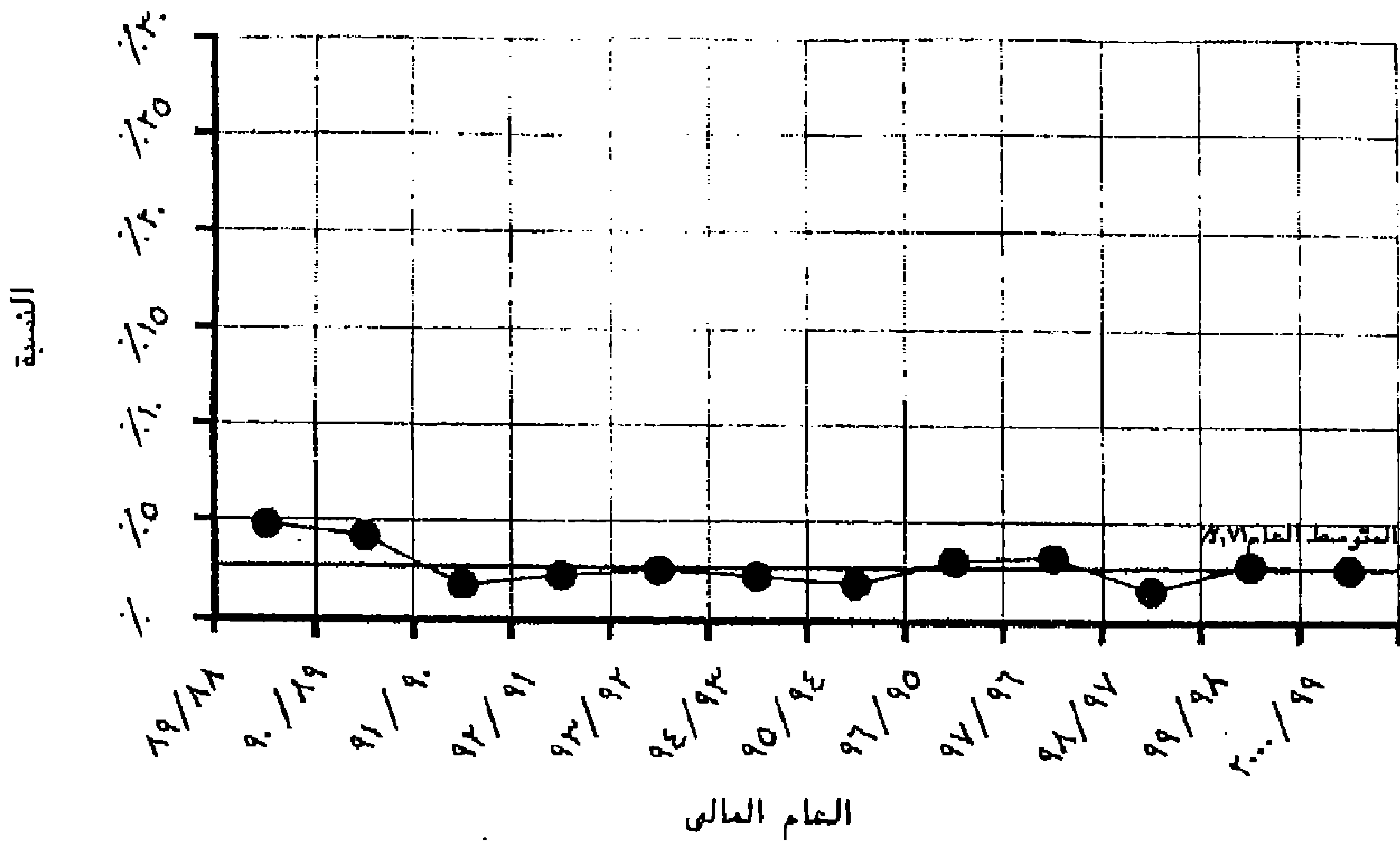
شكل رقم (٤-٥) رسم بياني يوضح نسبة استثمار التشييد في قطاع الصناعة والتعدين إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠



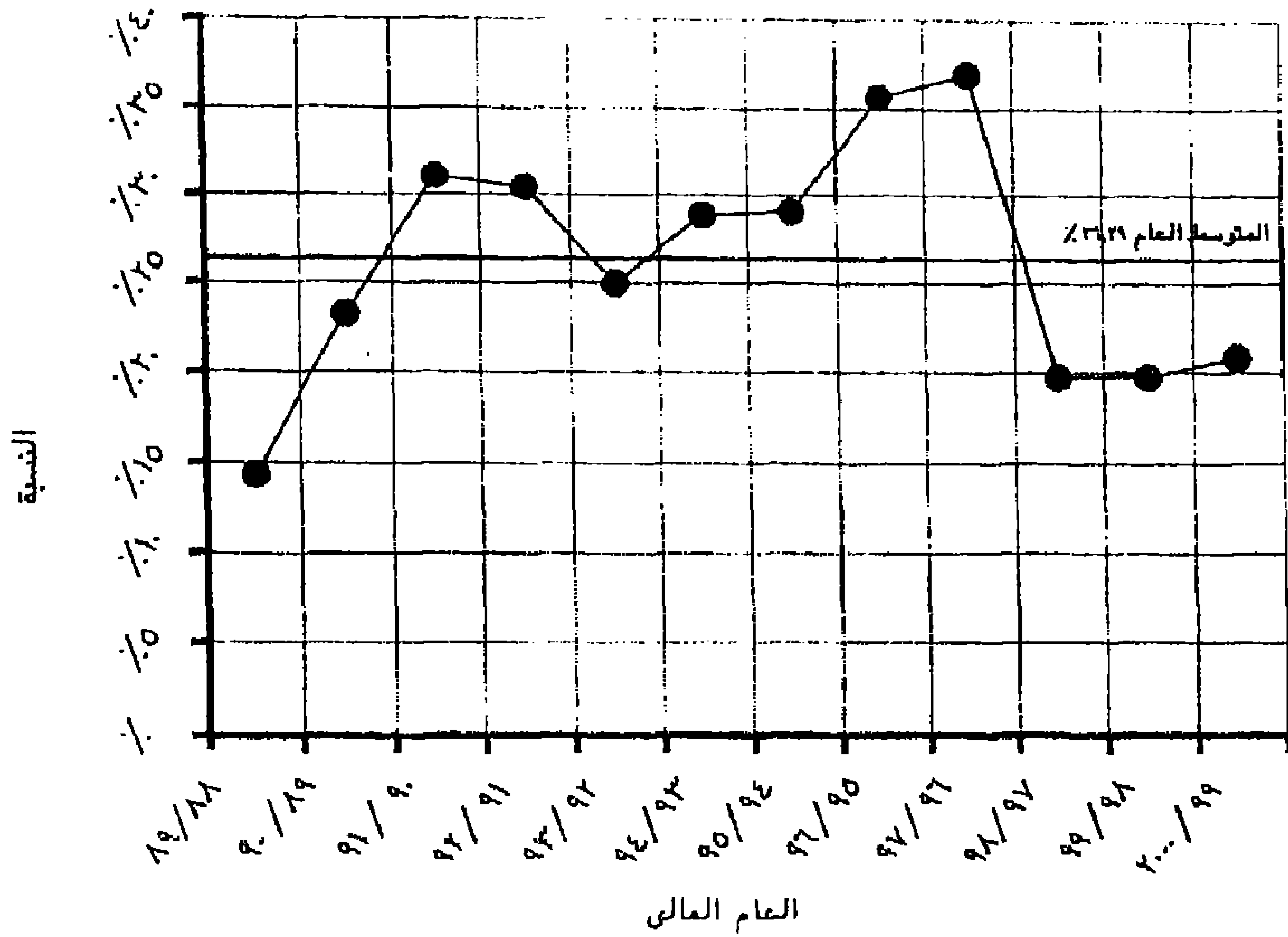
شكل رقم (٤-٦) رسم بياني يوضح نسبة استثمارات التشييد في قطاع البترول والكهرباء إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠



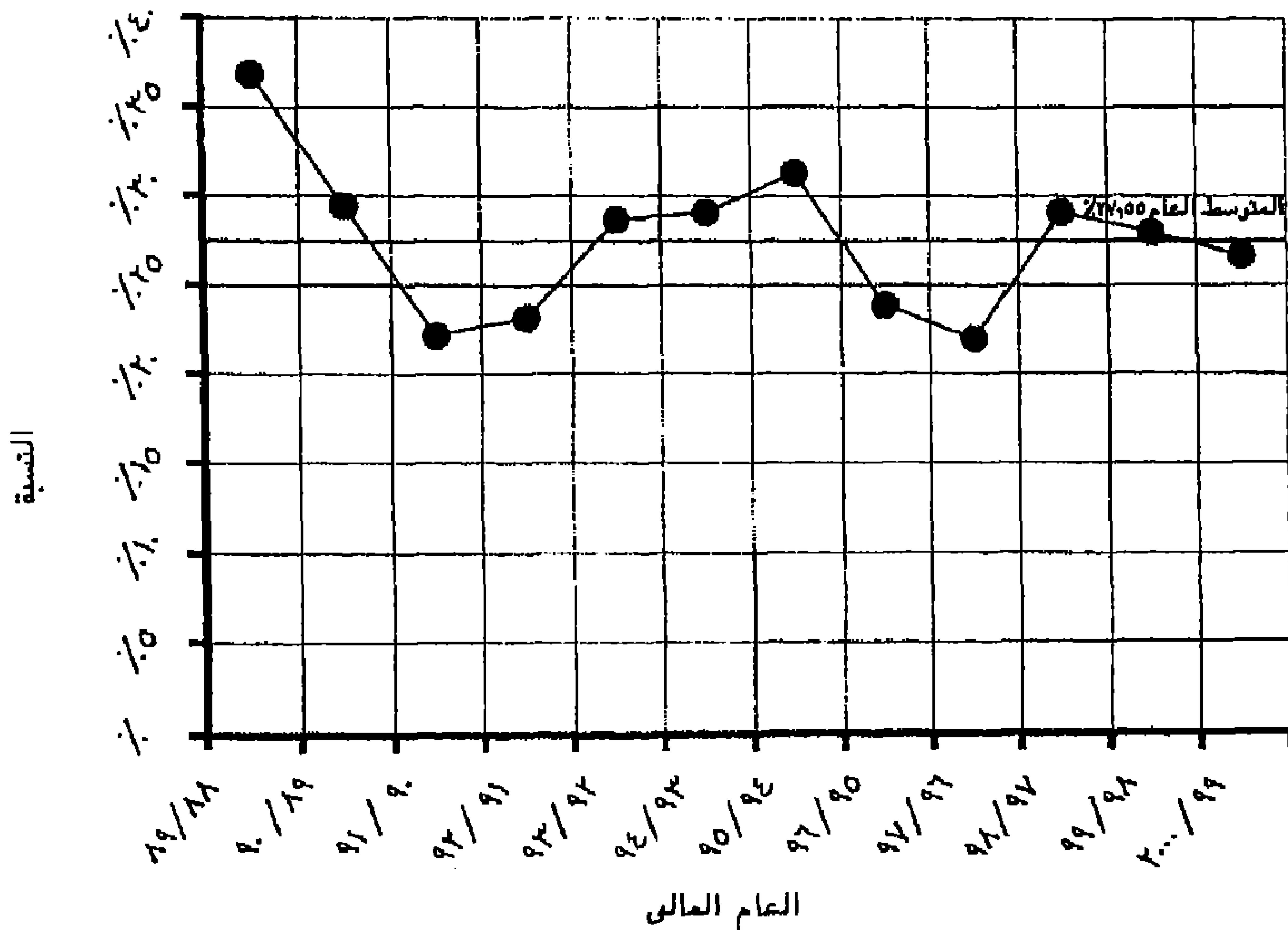
شكل رقم (٤-٧) رسم بياني يوضح نسبة استثمار التشييد في قطاع النقل والمواصلات إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠



شكل رقم (٤-٨) رسم بياني يوضح نسبة استثمار التشييد في قطاع التجارة والمال والسياحة إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠



شكل رقم (٤-٩) رسم بياني يوضح نسبة استثمار التشييد في قطاع الإسكان والمرافق إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠



شكل رقم (٤-١٠) رسم بياني يوضح نسبة استثمار التشييد في قطاع الخدمات الاجتماعية إلى إجمالي استثمارات التشييد من ١٩٨٨-١٩٨٩ إلى ١٩٩٩-٢٠٠٠

وبتحليل الجدول السابق والرسومات البيانية يتضح الآتي :

- تتفاوت أنصبة القطاعات المختلفة من استثمارات التشييد والبناء تفاوتاً كبيراً ، ويستحوذ كل من قطاع الإسكان والمرافق وقطاع الخدمات الاجتماعية على أكثر من ٥٤% من استثمارات التشييد .
- أقل القطاعات نصيباً في استثمارات التشييد هي قطاع الصناعة والتعدين وقطاع التجارة والمال والسياحة وقطاع البترول والكهرباء ، ويبلغ متوسط نسبة كل منها على التوالي ٥,٣٣% ، ٢,٧١% ، ٨,٩٢% وذلك لأن مكون التشييد والبناء هو أقل مكونات هذه القطاعات الثلاثة .
- أما قطاع الزراعة والري وقطاع النقل والمواصلات فيمثلان الشريحة الوسطى من حيث نسبة نصيبهما من استثمارات التشييد إذ يبلغ متوسط هذه النسبة على التوالي ١٦,٣% و ١٣,١٦% .
- شهد قطاع الصناعة والتعدين هبوطاً حاداً في نسبته من استثمارات التشييد خلال التسعينات عما كانت عليه قبل ذلك إذ كانت في المتوسط ٨,٥% ثم هبطت إلى حوالي ٣,٥% ، وربما يعني ذلك انكماشاً في نشاط هذا القطاع خلال العقد الأخير من القرن العشرين .
- كما شهد قطاع الإسكان والمرافق انخفاضاً في نسبته من قطاع التشييد خلال السنوات الثلاث الأخيرة من التسعينات (متوسط ٢٠%) عن السنوات السابقة لها (متوسط ٣٢%) .
- زادت نسبة قطاع النقل والمواصلات خلال السنوات الثلاث الأخيرة من هذه الفترة (متوسط ١٧%) عما كانت عليه قبل ذلك (متوسط ١١%) .
- كان التغير في نسبة القطاعات الأخرى (الزراعة - البترول - التجارة والمال) تغيراً محدوداً خلال هذه الفترة (٨٨/٨٩ - ٩٩/٢٠٠٠) ولا يتجاوز في المتوسط ٣% بين حديه الأقصى والأدنى .

وبنظرة عامة على نسبة القطاعات المختلفة من الاستثمارات في التشييد خلال الفترة المذكورة يمكن استنتاج أن التغير في نسب كل قطاع قد يعكس التغير في اتجاهات خطط الدولة خلال هذه الفترة .

(٣) استثمارات القطاع الخاص في مجال التشييد والبناء :

سبق أن ذكرنا أنه في مرحلة التحول الاشتراكي كان للقطاع العام هيمنة شبه كاملة على جوانب الاقتصاد المختلفة وكان نشاط القطاع الاقتصادي محدوداً للغاية ولكن مع بداية مرحلة الانفتاح الاقتصادي سمح للقطاع الخاص بممارسة نشاطه في كافة المجالات بصورة متزايدة حتى الآن. ويتضح ذلك من تزايد حجم استثمارات هذا القطاع في مجال التشييد والبناء بالمقارنة باستثمارات الحكومة وقطاع الأعمال في هذا المجال . ويوضح الجدول التالي حجم استثمارات الحكومة والقطاع العام واستثمارات القطاع الخاص في التشييد والبناء في الفترة من عام ١٩٩٥ الى ٢٠٠٠.

جدول رقم (٤ – ٤) استثمارات القطاع العام والقطاع الخاص في التشييد في الفترة ١٩٩٥–٢٠٠٠

النسبة / العام المالي	القطاع الحكومي		القطاع الخاص	
	القيمة بالمليون	%	القيمة بالمليون	%
٩٦/٩٥	٧,١	٥٠,٧	٦,٩	٤٩,٣
٩٧/٩٦	٧,٨	٤٩,١	٨,١	٥٠,٩
٩٨/٩٧	٨,٩	٣٧,١	١٥,١	٦٢,٩
٩٩/٩٨	٩,٨	٣٤,٥	١٨,٦	٦٥,٥
٢٠٠٠/٩٩	١٠,٩	٣١,٦	٢٣,٦	٦٨,٤
٢٠٠١/٢٠٠٠	١٢,٣	٣٠,٢	٢٨,٨	٦٩,٧

المصدر : مركز المعلومات – شركة المقاولون العرب ، بناءً على بيانات خطط الدولة لسنوات متفرقة .

من الجدول السابق يتضح زيادة استثمارات القطاع الخاص في التشييد زيادة كبيرة بالمقارنة باستثمارات القطاع الحكومي . فقد كانت نسبة استثمارات القطاع الخاص حوالي ٥٠ % من مجمل الاستثمارات في التشييد عام ٩٥/٩٦ ثم ارتفعت هذه النسبة إلى ما يقرب من ٧٠% عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ وبالتالي انخفضت نسبة القطاع الحكومي من ٥٠% إلى٣٠% في الفترة ذاتها . وهذا يدل على الاتجاه العام نحو زيادة دور القطاع الخاص وتقليص دور القطاع العام في مجالات الإنتاج والخدمات . وقد شملت استثمارات القطاع الخاص في التشييد أغلب القطاعات الإنتاجية والخدمية وعلى الأخص الصناعة والزراعة والتجارة والسياحة والإسكان والخدمات .

الفصل الخامس
شركات المقاولات وحجم ونوعية نشاطها

(١) أنواع شركات المقاولات :

تنقسم شركات المقاولات في مصر الى ثلاث مجموعات رئيسية : المجموعة الأولى شركات مقاولات قطاع الأعمال والقطاع العام ، والمجموعة الثانية شركات مقاولات القطاع الخاص ، والمجموعة الثالثة شركات المقاولات الأجنبية والشركات المشتركة . وفيما يلي عرض موجز لكل من هذه المجموعات الثلاث :

١ – شركات قطاع الأعمال والقطاع العام:

تعتبر شركة المقاولون العرب هي الشركة الوحيدة المندرجة تحت اسم القطاع العام أما الشركات التابعة لقطاع الأعمال فقد بلغ عددها عام ١٩٩٥ ـ ٣٥ شركة مقاولات موزعة على ثلاث شركات قابضة وهي :

- الشركة القومية للتشييد والتعمير .
- الشركة القابضة للإسكان والسياحة والسينما .
- الشركة القابضة للإنشاءات الكهربائية .

وقد تم خصخصة ثمانٍ شركات منها ، كما تم دمج وتصفية خمس شركات أخرى . وتتفاوت هذه الشركات في جملة الأعمال التي تقوم بها وكذلك في

أصولها الثابتة . وفيما يلي جدول بقيمة الأصول الثابتة وحجم الأعمال لكل منها في عام ١٩٩٩/٢٠٠٠ مقارنة بشركة المقاولون العرب .

جدول رقم (٥-١)

جدول بالأصول الثابتة وحجم العمل لشركات قطاع الأعمال مقارنة بشركة المقاولون العرب لعام ١٩٩٩/٢٠٠٠

م	اسم الشـــركة	الأصول الثابتة بالألف جنيه	جملة الأعمال بالألف جنيه
١	النصر العامة للمقاولات " حسن علام "	٥٧٨٠٩٠	٩٥٢٠٥٢
٢	المقاولات المصرية " مختار ابراهيم "	٣٠٢٣٤٤	٧٧٨٩٢٥
٣	النصر للمباني والإنشاءات " ايجيكو "	٦٤٣٠	٢٨٦٤٤٢
٤	مصر لأعمال الأسمنت المسلح	١٣٨٤٩٥	٢٣١١٣٢
٥	المساهمة المصرية للمقاولات " العبد "	٥٣٩٠١	٢٨٥٣٥٢
٦	أطلس العامة للمقاولات والاستثمارات العقارية	٤٢٤٠٣	٧٠٥٥٧
٧	الدليل للإنشاءات والاستثمارات العقارية "سبيكو"	٢٣٣٢٩	٨٦١٥٨
٨	الوادي الجديد العامة للمقاولات	١٤٣٣٦	٤١٣٤٩
٩	المصرية العامة للمباني	٦٣٣٩	٥٤٣١٠
١٠	العربية للأساسات " فيبرو"	٤٢٥٦٠	٦١١٢٥٠
١١	البحر الأحمر العامة للمقاولات	٣٤٣٣	٤٤٥٥٩
١٢	العربية العامة للمقاولات	٦٣٦٧	١٩٣٨٦
١٣	النيل العامة للمقاولات	٦٤٧٩	٣٥٤٩٥
١٤	اسكندرية العامة للمقاولات	٤٣٥٢	٣٦٠٦٣
١٥	العامة للإنشاءات " رولان "	١٥١٧٩	٥٤٩٤٣
١٦	القاهرة العامة للمقاولات	٢٣٨٠٠	٤٦٥٣٠
١٧	السد العالي للمشروعات الكهربائيـــة والصـــناعية " هيديليكو"	٥٦٥٦٠	١٥٨٠٥٣
١٨	العامة للمشروعات الكهربائية (ايلجكت)	٣٤٣٢	١٩١٩٦٧
	جملة شركات المقاولات	**١٤١٦٠٠٥**	**٣٤٣٤٥٢٣**
	شركة المقاولون العرب	**٢٠٢٣٢٠٨**	**٥٠٨٣١٤٢**

المصدر : مكتب وزير قطاع الأعمال العام، وإدارة الميزانيات – شركة المقاولون العرب .

من الجدول السابق يتضح الآتي :

- تتفاوت الشركات بالنسبة لحجم أعمالها تفاوتاً كبيراً إذ يبلغ حجم الأعمال بشركات المقاولون العرب وحدها عام ٩٩/٢٠٠٠ حوالي ٥,٠٨٣ مليار جنيه بينما يبلغ حجم الأعمال لشركات المقاولات مجتمعة في ذات العام حوالي ٣,٤٦٢ مليار جنيه . أي أن حجم الأعمال بشركة واحدة يبلغ ٥٩,٥ % من مجموع حجم أعمال شركات القطاع العام وقطاع الأعمال .
- الشركتان التاليتان لشركة المقاولون العرب هما شركة النصر العامة للمقاولات وشركة المقاولات المصرية ويبلغ حجم الأعمال بهما حوالي ٩٥٢,٠٥٢ مليون جنيه و ٧٧٨,٩٥٢ مليون جنيه على التوالي أي بنسبة أقل من ١/٥ و ١/٦ حجم أعمال الشركة الأولى .
- يلي ذلك مجموعة من الشركات وعددها خمس شركات يبلغ متوسط حجم الأعمال لكل منها حوالي ٢٠٠ مليون جنيه .
- وأخيراً مجموعة من الشركات وعددها ١١ شركة يبلغ متوسط حجم الأعمال لكل منها حوالي ٥٠ مليون جنيه .
- تتناسب نسبة الأصول الثابتة للشركات تقريباً مع نسبة حجم الأعمال السابق ذكرها .

مما سبق يتضح أن شركات المقاولات ينقصها التسلسل الطبيعي في أحجامها وهذا يؤكد ما سبق ذكره سن انفراد شركة المقاولون العرب بحجم أعمال يضعها في موقع شبه احتكاري في قطاع التشييد .

ومنذ عام ١٩٩٥ بدأ بيع شركات المقاولات التابعة لقطاع الأعمال الى القطاع الخاص في إطار ما يسمى بسياسة الخصخصة التي شملت كافة

القطاعات بما في ذلك قطاع التشييد وقطاع الإسكان وكذلك تصفية ودمج بعض الشركات التي عانت من خسائر كبيرة كما سيأتي تفصيله فيما بعد .

٢- *شركات القطاع الخاص:*

استمرت سيطرة شركات المقاولات التابعة للقطاع العام على قطاع التشييد في مصر حتى منتصف السبعينات من القرن العشرين . وبتبني سياسة الانفتاح الاقتصادي وبإزالة القيود على شركات - مقاولات القطاع الخاص- والتي بموجبها تحدد الحجم الأقصى من الأعمال التي يمكن أن تعهد إلى شركات هذا القطاع ، زادت عدد شركات القطاع الخاص زيادة كبيرة ، كما زاد حجم الأعمال بها حتى تجاوز حجم الأعمال التي تقوم بها شركات قطاع الأعمال والقطاع العام . فقد بلغ عدد شركات القطاع الخاص المقيدة باتحاد المقاولين عما يزيد على ٢٥ ألف شركة . كما بلغت قيمة ما تم تنفيذه من عمليات بواسطة شركات قطاع المقاولات الخاص ٨,٠٨٥ مليار جنيه في عام ٢٠٠٠ بينما بلغت قيمة ما تم تنفيذه من عمليات بواسطة شركات مقاولات القطاع العام وقطاع الأعمال ٧,٦٣٠ مليار جنيه في ذات العام . أي أن القطاع الخاص يقوم بتنفيذ ما يزيد على نصف حجم العمليات في قطاع التشييد كما سيأتي ذكره فيما بعد.

٣- *شركات المقاولات الأجنبية:*

يبلغ عدد شركات المقاولات الأجنبية التي تعمل في مصر (عام ١٩٩٧) ٥٥ شركة وتقوم هذه الشركات بتنفيذ حوالي ٣٠% من أعمال التشييد في مصر . وقد وجدت الشركات الأجنبية طريقها في مصر خلال مرحلتي الانفتاح الاقتصادي والإصلاح الاقتصادي . و تعمل هذه

الشركات إما منفـردة أو من خلال شـركات مشتركة أو كونسرتيم Joint – venture & consortium) . وتعمل هذه الشركات عادة في مشروعات كبرى وذات تقنية عالية بالإضافة إلى الإنشاءات الصناعية المعقدة والإنشـاءات السياحية الفاخرة .

وقد ساعد على زيادة الوجود الأجنبي لشركات المقاولات الأجنبية عاملان أساسيان أولهما أخذ الدولة بسـياسة تنفيذ بعض المشروعات الكبرى بنظـام (BOOT , BOT) مثل محطات توليد الكهرباء والمطارات والموانـي ، وثانيهمـا اشـتراط الدولة المانحة استـخدام مقاولين تابعين لها عند منحـها قروضـاً لمصر لتنفيذ المشـروعات موضوع هذه القروض .

وقد نص قانون اتحاد المقاولين على أن لا تقل المناقصة التي تتقـدم لهـا الشركات الأجنبية عن ٤٠ مليون جنيه كما نص على أن يشاركها فـي العمـل شركة مصرية تتناسب فئتها وتصنيفها مع نوعية وحجم الأعمـال المطروحـة للمناقصة . ويشترط أن تحصل الشـركة المصرية على ٥١% من حجم العمل. ويستثنى من شرط حجم المناقصة المقاولون التابعون للدول التي تقـدم لمصـر قروضا أو منحاً . أما شـرط المشاركة مع مقاول مصري فإن الاستثناء منه يتم بموافقة مجلس الوزراء إذا كان في ذلك مصلحة عامة .

وفيما يلي جدول يبين أعداد وجنسيات شركات المقاولات الأجنبية :

جدول رقم (٥-٢)

شركات المقاولات الأجنبية العاملة في مصر

جنسية الشركة	عدد الشركات
بريطانية	١١
فرنسية	٧
ألمانية	٥
يابانية	٤
ايطالية	٤
هولندية	٣
كورية	٣
تركية	٣
أمريكية	٢
بلجيكية	٢
اسبانية	١
ايرلاندية	١
نمساوية	١
بنمية	١
لبنانية	١
قبرصية	١
أوكرانية	١
دانماركية	١
نرويجية	١
ماليزية	١
بلغارية	١

المصدر : الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء (١٩٩٧) .

(٢) تطور أحجام التشييد والبناء لشركات مقاولات قطاع الأعمال العام وشركات مقاولات القطاع الخاص :

يوضح الجدولان التاليان البيانات الخاصة بتطور حجم الأعمال بالنسبة لشركات المقاولات فى كل من القطاعين العام والخاص فى الفترة من ٩٤/٩٥ الى ٩٩/٢٠٠٠ .

جدول رقم (٥-٣)
بيانات التشييد لشركات المقاولات قطاع الاعمال العام
عن الفترة ٩٤/٩٥ - ٩٩/٢٠٠٠

(القيمة بالمليون جنيه)

السنوات	قيمة ما تم تنفيذه من عمليات	مستلزمات الانتاج	القيمة المضافة الإجمالية(١)	الأجور والتأمينات الاجتماعية والمزايا العينية
٩٤/٩٥	٦١٨٥	٤٤٢٤	٢٥٣٧	٩٧٣
٩٥/٩٦	٧٦٢٩	٥٤٩٣	٢٥٠٤	١٠٧٤
٩٦/٩٧	٨٦٢٨	٦٠٤٤	٢٩٢٠	١٢٣٩
٩٧/٩٨	٧٧٠١	٥٤٣٥	٢٧٤٦	١٣٢٢
٩٨/٩٩	٨٧٧٨	٥٨٤٤	٣٣٧٧	١٣٨٣
٩٩/٢٠٠٠	٧٦٣٠	٤٦٨٤	٣٦٥٣	١٤٦٦

المصدر : نشرة احصاء التشييد والبناء لمنشآت قطاع الأعمال العام - سنوات مختلفة .

جدول رقم (٥-٤)
بيانات التشييد لشركات المقاولات القطاع الخاص
عن الفترة من ٩٤/٩٥ الى ٩٩/٢٠٠٠

(القيمة بالمليون جنيه)

السنوات	حجم الانتاج	مستلزمات الانتاج	القيمة المضافة الإجمالية(١)	الأجور النقدية والتأمينات الاجتماعية والمزايا العينية	إجمالي عدد العاملين
٩٤/٩٥	٢٨٠٤	١٣٢٩	١٤٧٥	٣١٠	*
٩٥/٩٦	٣٣٠١	١٦٠٧	١٦٩٤	٥١٢	٧٢٩٥٧١

٩٧/٩٦	٥٩٧٧	٢٦٣٧	٣٣٤٠	٨٧٣	٢٢٩٠٣٩
١٩٩٨	٩٩٢١	٥٣٦٥	٤٥٥٦	١٠٩٣	*
١٩٩٩	١٠٧٧٠	٥٥٦٠	٥٢١٠	١١٨٢	*
٢٠٠٠	٨١٨٧	٤٢١٧	٣٩٧٠	٦٩٥	٣٤٠٢٠٣

المصدر : نشرة احصاء التشييد والبناء لمنشآت القطاع الخاص، سنوات مختلفة .

القيمة المضافة الإجمالية = قيمة ما تم تنفيذه من عمليات + إيرادات أخرى – مستلزمات الإنتاج .

من الجدولين السابقين يتضح الآتي :

١- قيمة ما تم تنفيذه من أعمال بالنسبة لشركات مقاولات قطاع الأعمال بلغت فى عام ٩٥/٩٤ حوالي ٦,٢ مليار جنيه ولكن فى الفترة من ٩٦/٩٥ وحتى ٢٠٠٠/٩٩ تراوحت قيمة ما تم تنفيذه بين ٧,٧ مليار و٨,٨ مليار أي انها كانت شبه ثابتة دون تغيير كبير .

٢- أما بالنسبة لشركات مقاولات القطاع الخاص فإن الأمر يختلف . فقد كان حجم الانتاج فى عام ٩٥/٩٤ – ٢,٨ مليار جنيه ثم أخذ يتزايد بمعدل كبير فى السنوات التالية حتى وصل الى ١٠,٨ مليار جنيه فى عام ١٩٩٩ ثم إلى ٨,٢ مليار جنيه فى عام ٢٠٠٠ .

٣- كذلك توضح البيانات نفس النمط والذي يتمثل في شبه ثبات في شركات مقاولات قطاع الأعمال العام وتزايد كبير في شركات مقاولات القطاع الخاص بالنسبة لمستلزمات الانتاج والقيمة المضافة والأجور .

ونخلص مما سبق إلى أن الفترة من ٩٥/٩٤ الى ٢٠٠٠/٩٩ شهدت نمواً مطرداً فى أنشطة شركات مقاولات القطاع الخاص وشبه تجمد وثبات في أنشطة شركات مقاولات قطاع الأعمال العام .

(٣) مجالات أنشطة شركات مقاولات قطاع الاعمال العام ومقاولات القطاع الخاص وتوزيعها الجغرافي :

١- مجالات أنشطة شركات المقاولات قطاع الأعمال العام:

يوضح الجدول التالي رقم (٥-٥) مجالات أنشطة شركات مقاولات قطاع الأعمال العام خلال عام ٩٩/٢٠٠٠ مع بيان قيمة ما تم تنفيذه وإجمالي قيمة الانتاج ومستلزمات الانتاج والقيمة المضافة الإجمالية لكل مجال :

جـدول رقم (٥-٥)

بيان بأنشطة شركات مقاولات قطاع الأعمال العام

عام ٩٩/٢٠٠٠

(القيمة بالمليون جنيه)

م	الأنشطة	قيمة ما تم تنفيذه من عمليات	إجمالي قيمة الانتاج[١]	مستلزمات الإنتاج	القيمة المضافة الإجمالية	معدل كفاءة الانتاج %[٢]
١	طرق وكباري وأنفاق	٢٥٨٦	٢٧١٧	١٣٦٩	١٣٤٨	٤٩,٦
٢	مبان سكنية	١٢٦١	١٤٠٢	٨٤٨	٥٥٤	٣٩,٥
٣	شبكات مجاري	١٠٩٥	١١١٧	٦٦٨	٤٤٩	٤٠,٢
٤	شبكات كهرباء ومحولات	٤٦١	٦٤٨	٢٧٩	٣٦٩	٥٧
٥	شبكات مياه	٤٤٣	٤٩٠	٣٠٠	١٩٠	٣٨,٨
٦	مبان تعليمية	٣٥٤	٣٦٨	٢٢٤	١٤٤	٣٩
٧	مبان إدارية	٢٨٣	٢٨٣	١٧٩	١٠٤	٣٦,٧
٨	مبان أخرى	٢٢١	٢٣١	١٤١	٩٠	٣٩
٩	مبان صحية	١٨٧	١٩٢	١٠٩	٨٣	٤٣,٢
١٠	محطات مياه	١٦٦	١٦٧	١٢٠	٤٧	٢٨
١١	محطات مجاري	١٥٠	١٦٥	١١٨	٤٧	٢٨,٥
١٢	مبان صناعية	١٣٥	١٤٨	٨٦	٦٢	٤١,٩
١٣	إنشاءات صرف وري	١١٣	١١٧	٩٢	٢٥	٢١,٤
١٤	إنشاءات أخرى	٦٩	١٦٠	٦٢	٩٨	٦١,٣

١٥	حفر آبار مياه واستصلاح أراض	٥٤	٦٢	٤٤	١٨	٢٩
١٦	محطات كهرباء	٤٨	٦٥	٤٢	٢٣	٣٥,٤
١٧	مبان زراعية	٤	٤	٣	١	٢٥
	الجملة	٧٦٣٠	٨٣٣٦	٤٦٨٣	٣٦٥٣	

المصدر: إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطاع الأعمال العام ٢٠٠٠/٩٩ ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

إجمالي قيمة الإنتاج = قيمة ما تم تنفيذه من عمليات + إيرادات أخرى .

من الجدول السابق يتضح أن أعمال الطرق والكباري والأنفاق تمثل النشاط الأكبر حجماً والذي قامت بتنفيذه شركات مقاولات قطاع الأعمال العام فى عام ٢٠٠٠/٩٩ إذ أن قيمة هذا النشاط بلغت ٢,٦ مليار جنيه ، يلي ذلك المباني السكنية (١,٢٦ مليار) ثم شبكات المجاري (١,١ مليار) . أما أغلب الأنشطة الأخرى فتقل قيمتها عن نصف مليار جنيه . وأما أقل الأعمال حجماً فقد تمثلت فى حفر آبار المياه والمباني الزراعية .

ويتوزع نشاط هذه الشركات جغرافياً على المحافظات المختلفة حسب ما هو مبين بالجدول رقم (٥-٦) .

جدول رقم (٥-٦)

التوزيع الجغرافي لنشاط شركات مقاولات قطاع الأعمال العام عام ٢٠٠٠/٩٩

(القيمة بالمليون جنيه)

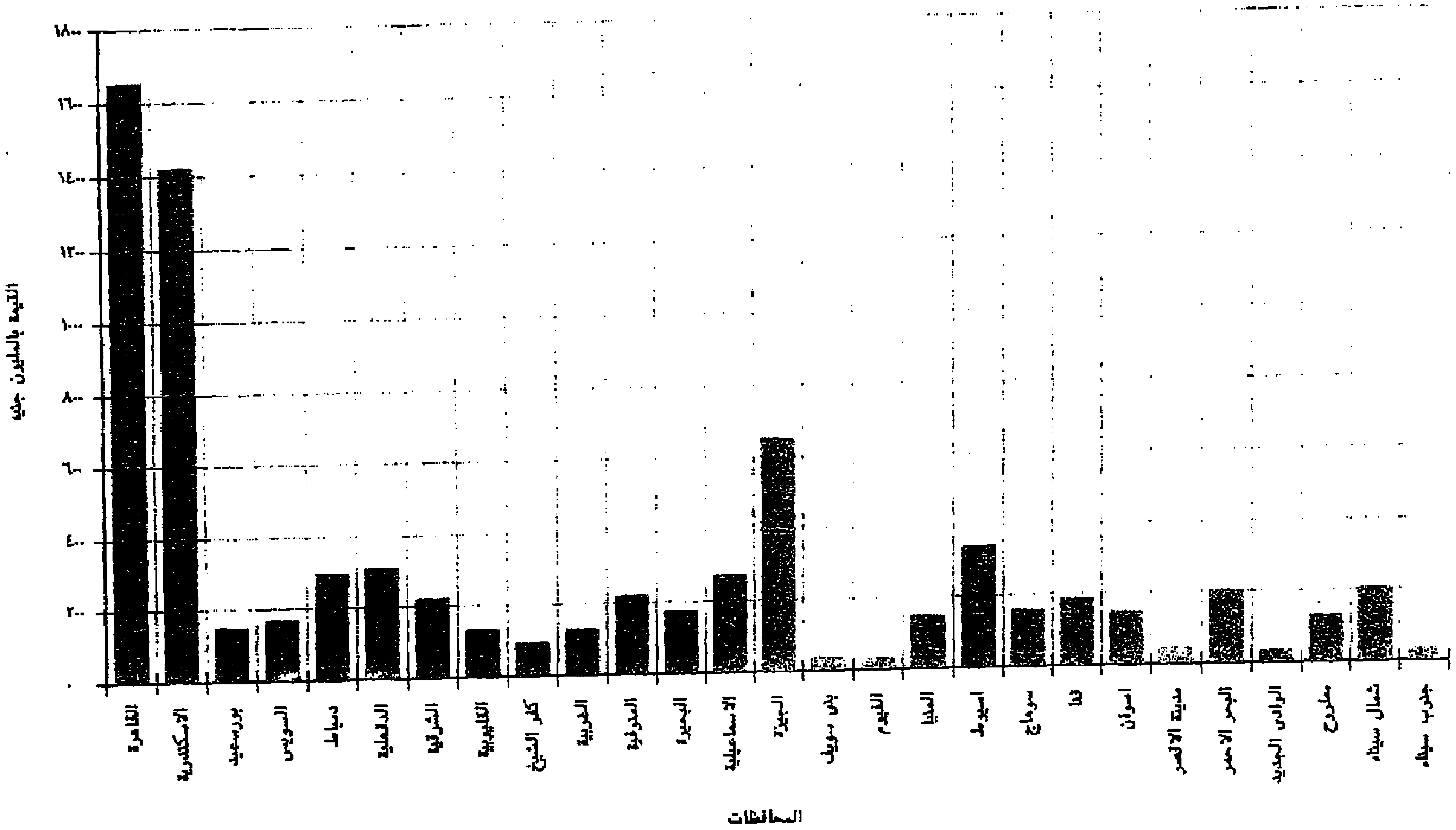
م	المحافظة	قيمة ما تم تنفيذه من عمليات	حجم العمل الكلي	قيمة مستلزمات الإنتاج	القيمة المضافة الإجمالية	معدل كفاءة الإنتاج ٪
١	القاهرة	١٦٥٥	١٩١٨	٩٢٩	٩٨٨	٥١
٢	الاسكندرية	١٤٢١	١٥٥٦	٨٨٥	٦٧٢	٤٣
٣	بورسعيد	١٥٢	١٧٧	١٠٤	٧٣	٤١
٤	السويس	١٦٩	١٧٨	١٢٤	٥٤	٣٠
٥	دمياط	٢٢٩	٣٠٨	١٩٠	١١٨	٣٨

٦	الدقهلية	٣٠٩	٣٣٦	١٨٠	١٥٦	٤٦
٧	الشرقية	٢٢٧	٢٣٥	١٧٧	٥٨	٢٥
٨	القليوبية	١٣٥	١٤١	٧٤	٦٧	٤٨
٩	كفر الشيخ	٩٩	١٠٤	٦٤	٤٠	٣٨
١٠	الغربية	١٣٥	١٤١	٩٥	٤٦	٣٣
١١	المنوفية	٢٢٤	٢٢٥	١٣٧	٨٨	٣٩
١٢	البحيرة	١٧٦	١٩٠	١١٣	٧٧	٤١
١٣	الاسماعيلية	٢٧٦	٣٩٠	١٧٨	٢١٢	٥٤
١٤	الجيزة	٦٥٧	٦٦٣	٣٨٤	٢٧٩	٤٢
١٥	بني سويف	٤١	٤١	٢٣	١٨	٤٤
١٦	الفيوم	٣٣	٣٣	٢٣	١٠	٣٠
١٧	المنيا	١٥٠	١٦٣	١٠٣	٦٠	٣٧
١٨	أسيوط	٣٣٩	٣٨٦	٢١٧	١٦٩	٤٤
١٩	سوهاج	١٦٣	١٦٩	١٠٠	٦٩	٤١
٢٠	قنا	١٩٢	١٩٩	١١١	٨٨	٤٤
٢١	اسوان	١٤٨	١٤٩	٨١	٦٨	٤٦
٢٢	مدينة الاقصر	٤٢	٤٢	٣٢	١٠	٢٤
٢٣	البحر الأحمر	١٩٨	٢٠٠	١٢٥	٧٥	٣٨
٢٤	الوادي الجديد	٢٩	٢٩	١٩	١٠	٣٤
٢٥	مطروح	١٢٥	١٢٦	١٠٠	٢٦	٢١
٢٦	شمال سيناء	٢٠٤	٢٠٥	٩٤	١١١	٥٤
٢٧	جنوب سيناء	٣١	٣٢	٢١	١١	٣٤
	الإجمالي	٧٦٣٠	٨٣٣٧	٤٦٨٤	٣٦٥٣	٣٩,٣

المصدر : إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطـاع الاعمـال العـام ٩٩/٢٠٠٠ ص ٦٤/٦٥ .
الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

من الجدول السابق يتضح التركز الشديد لأنشطة شركات قطاع الأعمال العام فى إقليمي القاهرة الكبرى والاسكندرية اذ بلغت قيمة ما تم تنفيذه فى محافظات القاهرة والاسكندرية والجيزة ٣,٧٣ مليار جنيه أي ما يساوي قيمة الأعمال التي نفذت في بقية المحافظات الأخرى . أي أن قيمة الأعمال بهذين الاقليمين وحدهما تمثل نصف قيمة الأعمال على مستوى الجمهورية .

شكل رقم (٥ – ١) قمية ما تم تنفيذه من أعمال لعام ٩٩/٢٠٠٠ حسب المحافظات



المصدر - الجهاز المركزي للتعبئة و الاحصاء

٢- مجالات أنشطة شركات مقاولات القطاع الخاص:

يوضح الجدول التالي رقم (٥-٧) مجالات أنشطة شركات مقاولات القطاع الخاص خلال العام ٩٩/٢٠٠٠ مع بيان قيمة الانتاج ومستلزمات الانتاج والقيمة المضافة الاجمالية ونسبة كفاءة الانتاج لكل مجال.

جدول رقم (٥-٧)

بيان بأنشطة شركات مقاولات القطاع الخاص عام ٩٩/٢٠٠٠

(القيمة بالمليون جنيه)

م	مجالات الأنشطة	قيمة الإنتاج	قيمة مستلزمات الإنتاج	القيمة المضافة الإجمالية	نسبة كفاءة الإنتاج
١	إنشاء المساكن بأكملها	٣٩٠٥	٢٣٢٩	١٥٧٦	%٤٠
٢	إنشاء وإصلاح الطرق	١٠٢٧	٥٤٦	٤٨١	%٤٧
٣	إعداد الموقع	١٦٨	٩١	٧٧	%٤٦
٤	إنشاء المحطات والمواسير الرئيسية للمجاري	١٥٥	٣٢	١٢٣	%٨٠
٥	أعمال الخرسانة	٩٧	٣١	٦٦	%٦٨
٦	حفر آبار المياه	٩٢	٦٤	٢٨	%٣٠
٧	تركيب أنظمة تكييف	٨٣	٥٢	٣١	%٣٧
٨	تشطيبات المباني	٧٦	٤٥	٣١	%٤٠
٩	إنشاء وإصلاح خطوط نقل الكهرباء	٦٨	١٦	٥٢	%٧٦
١٠	إنشاء وإصلاح الخطوط الرئيسية لتوزيع المياه	٦٢	٢١	٤١	%٦٥
١١	تركيب الأدوات الصحية	٣٧	٢٥	١٢	%٣٢
١٢	تركيب المصاعد والسلالم المتحركة	٣٦	١٢	٢٤	%٦٧
١٣	تركيب الحديد المشغول	٣١,٥	١٥,٥	١٦	%٥١
١٤	إقامة محطات الطاقة الكهربائية	١٩	١٣,٥	٥,٥	%٢٩

١٥	تركيب الألواح المعدنية الألومنيوم	١٦	٨	٨	٤٩%
١٦	إنشاء وإصلاح الكباري والأنفاق	١٥	١٢	٣	٢١%
١٧	الأرصفة البحرية وأحواض السفن	١٤	٩	٥	٣٣%
١٨	حفر الترع والمصارف وتطهيرها	١٤	٧	٧	٥٠%
١٩	حفر آبار البترول والغاز الطبيعي	٦,٤	٠,٦	٥,٨	٩٠%
٢٠	إنشاء وإصلاح خطوط أنابيب البترول	٢,٥	١,٥	١	٤١%
٢١	البناء بالطوب والأحجار	١,٨	١,١	٠,٧	٣٩%
٢٢	الإنشاءات البحرية	١	٠,٨	٠,٢	٢٠%
٢٣	تجهيز المباني ضد الرشح والحريق	٠,٩	٠,٠٥	٠,٨٥	٩٥%
٢٤	تركيبات أخرى	٤٠٤	٢٢٩	١٧٥	٤٣%
٢٥	أنشطة أخرى	١٨٥٦	٦٥٥	١٢٠١	٦٥%

المصدر : نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت القطاع الخاص عام ٢٠٠٠
ق.خ.ص ٤٠٨-٤١٠ .

من الجدول السابق يتضح أن نشاط شركات مقاولات القطاع الخاص اتجه أساساً الى الإسكان . فقد تبين أن قيمة ما أنتجه القطاع الخاص فى مجال الاسكان تبلغ ٣,٩٠٥ مليار جنيه وهو ما يمثل ٤٧,٧% من إجمالي قيمة نشاط هذه الشركات فى كافة المجالات الأخرى .

يلي ذلك مباشرة مجال إنشاء وإصلاح الطرق والذي بلغت قيمته ١,٠٢٧ مليار جنيه وهذا يمثل ١٢,٥% من قيمة كافة أنشطة هذه الشركات . ويتساوى القطاع الخاص مع القطاع العام فى استحواذ نشاط الطرق والمساكن

معا على أغلب حجم الأعمال فقد بلغت نسبتهما فى القطاع العام ٤٩,٤ % وفى القطاع الخاص ٦٠,٢% .

ويوضح الجدول رقم (٥-٨) التوزيع الجغرافي لنشاط شركات مقــاولات القطاع الخاص عام ٩٩/٢٠٠٠ .

جدول رقم (٥-٨)

التوزيع الجغرافي لنشاط شركات مقاولات القطاع الخاص عام ٩٩/٢٠٠٠

(القيمة بالمليون جنيه)

م	المحافظة	قيمة الانتاج[١]	الاهمية النسبية[٢]٪	المستلزمات السلعية	القيمة المضافة	معدل كفاءة الإنتاج٪	ترتيب المحافظات من حيث رتبة درجة الكفاءة فى الانتاج
١	القاهرة	٣٨٤٣	٤٧	٢٢٠٨	١٦٣٥	٪٧٤	٢
٢	الاسكندرية	١١٠٨	١٣,٥	٦٣٦	٤٧٢	٤٢	١٧
٣	بور سعيد	٦٦	٠,٨١	٢٩	٣٧	٥٦	٦
٤	السويس	٨٢	١,٠٠	٤٤	٣٨	٣٨	٢١
٥	دمياط	٤٨	٠,٥٩	٣٠	١٨	٣٨	٢١
٦	الدقهلية	٩٢	١,١	٥٣	٣٩	٤٢	١٧
٧	الشرقية	٥١	٠,٦٢	٣٤	١٧	٣٢	٢٦
٨	القليوبية	٢٢٤	٢,٧	٩٩	١٢٥	٥٦	٦
٩	كفر الشيخ	٣١	٠,٣٨	١٠	٢١	٦٦	٣
١٠	الغربية	٧٥	٠,٩٢	٤١	٣٤	٤٥	١٥
١١	المنوفية	٢٤	٠,٢٩	١٢	١٢	٥١	١٠
١٢	البحيرة	٢٨	٠,٣٤	١١	١٧	٦٢	٥
١٣	الاسماعيلية	٦٦	٠,٨١	٣١	٣٥	٥٣	٩
١٤	الجيزة	١٦٤٥	٢٠,١	٥٧٤	١٠٧١	٦٥	٤
١٥	بني سويف	٦٣,٥	٠,٧٨	٣١,٥	٣٢	٥٠	١٣

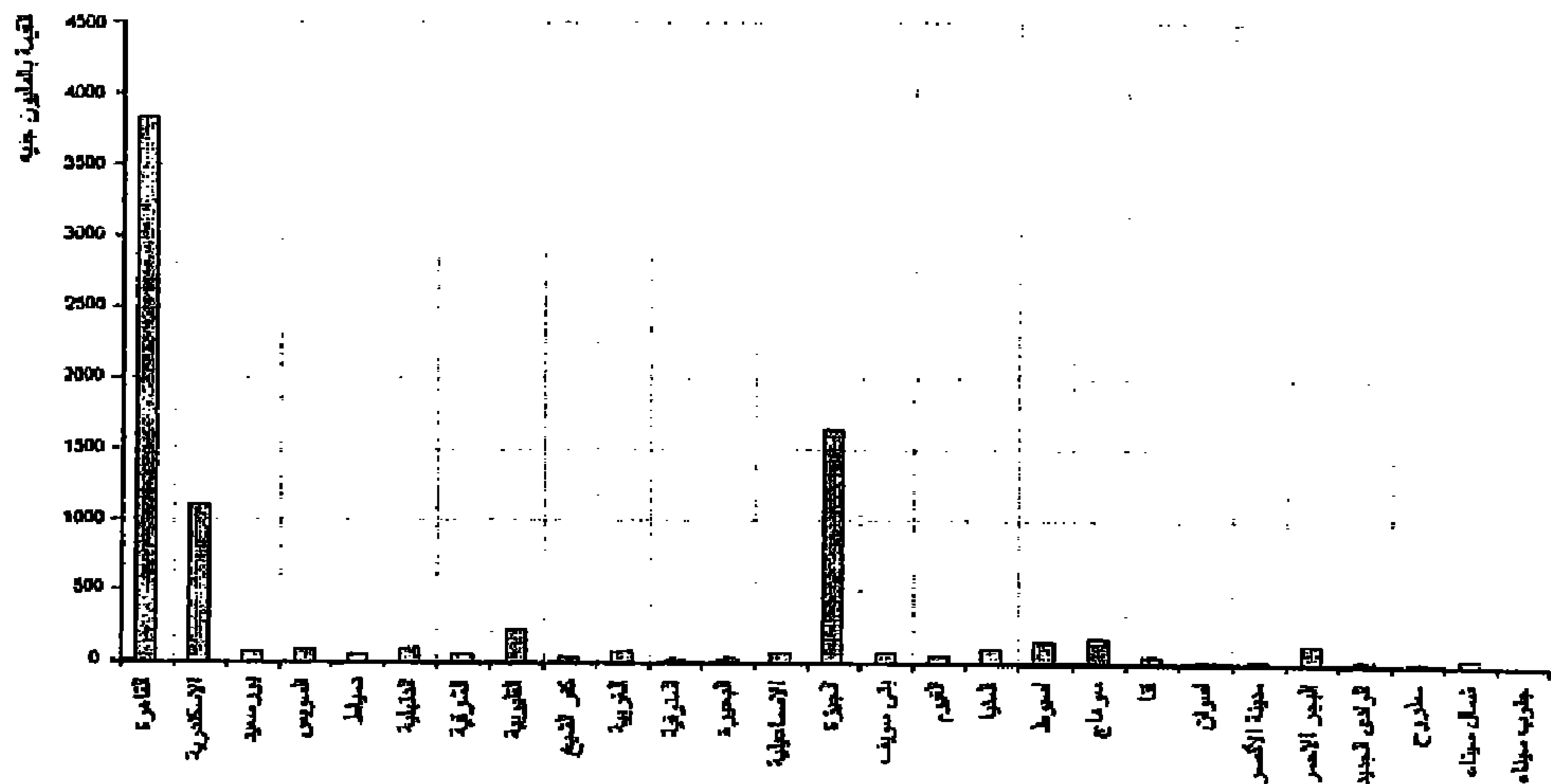
١٦	الفيوم	٤٨	٠,٥٩	٢٩	١٩	٤٠	٢٠
١٧	المنيا	٨٨,٥	١,٠٨	٤٣	٤٥,٥	٥١	١٠
١٨	اسيوط	١٤٩	١,٨٢	٨٦	٦٣	٤٣	١٦
١٩	سوهاج	١٧٦	٢,١٥	١٠٩	٦٧	٣٨	٢١
٢٠	قنا	٤٢	٠,٥١	٢٦	١٦	٣٧	٢٣
٢١	اسوان	١٧	٠,٢١	١١	٦	٣٤	٢٥
٢٢	مدينة الاقصر	١٥,٥	٠,١٩	١١,٥	٤	٢٦	٢٧
٢٣	البحر الأحمر	١٢٦	١,٥٤	١٤	١١٢	٨٨	١
٢٤	الوادي الجديد	١٨	٠,٢٢	٨	١٠	٥٥	٨
٢٥	مطروح	١٥	٠,١٨	٩,٥	٥,٥	٣٧	٢٣
٢٦	شمال سيناء	٤٤	٠,٥٤	٢٦	١٨	٤١	١٩
٢٧	جنوب سيناء	١,٣	٠,٠٢	٠,٦	٠,٧	٥١	١٠
	الإجمالي	٨١٨٧	١٠٠	٤٢١٧	٣٩٧٠		

المصدر : نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت القطاع الخاص ، سنوات مختلفة .

قيمة الإنتاج = قيمة ما تم تنفيذه من أعمال + إيرادات أخرى

الأهمية النسبية = قيمة الإنتاج / إجمالي قيمة الإنتاج

ويبين الجدول السابق أن محافظة القاهرة وحدها تستأثر بقيمة إنتاج قدرها حوالي ٣,٥ مليار جنيه أي ما يمثل ٤٧% من مجمل إنتاج شركات مقاولات القطاع الخاص تليها الجيزة (١,٦٤٥ مليار جنيه) أي ما يمثل ٢٠,١% ثم محافظة الاسكندرية (١,١٠٨ مليار جنيه) أي ما يمثل ١٣,٥% . وهذا يعني أن إقليمي القاهرة الكبرى والاسكندرية يستأثران وحدهما نسبة ٨٠,٦% من مجمل قيمة نشاط شركات مقاولات القطاع الخاص ، وكانت هذه النسبة حوالي ٥٠% فى حالة مشروعات قطاع الاعمال العام . وفي ذلك دلالة واضحة على التركيز الكبير لنشاط شركات القطاع الخاص فى هذين الإقليمين وحدهما .



شكل رقم (٥-٢) قيمة ما تم تنفيذه من أعمال لعام ٩٩ / ٢٠٠٠ حسب المحافظات شركات القطاع الخاص

٤) كفاءة الإنتاج ومعدلات الأداء فى شركات المقاولات العامة والخاصة :

ا - *كفاءة الانتاج:*

يعرف معدل كفاءة الإنتاج الإجمالية بأنه نسبة القيمة المضافة الناتجة عن حجم إنتاج معين الى ذلك الحجم من الانتاج .

أي أن معدل كفاءة الانتاج الإجمالية =

القيمة المضافة الإجمالية = قيمة الانتاج(-) قيمة مستلزمات الإنتاج

قيمة الانتاج　　　　　　　　قيمة الانتاج

من الجدول رقم (٥-٥) نجد أن متوسط كفاءة الانتاج فى شركات قطاع الاعمال العام يبلغ ٣٨,٥% . وتبلغ هذه النسبة أعلى قيمة لها فى مجال إنشاء شبكات الكهرباء والمحولات (٥٧%) يليها نسبة مجالي إنشاء الطرق والكباري والأنفاق (٤٩,٦%) ثم مجال المباني الصحية (٤٣,٢%) وشبكات المجاري (٤٠,٢%) والمباني السكنية (٣٩,٥%) ، وتبلغ أدنى نسبة فى المباني الزراعية (٢٨%) ومحطات المياه (٢٨%) ومحطات المجاري (٢٨,٥%) .

كما يتضح من الجدول (٥-٧) أن متوسط كفاءة الإنتاج فى شركات القطاع الخاص يبلغ حوالي ٥٠% . ويصل إلى أقصاه فى نشاط تجهيز المباني ضد الرشح والحريق (٩٥%) ، وحفر آبار البترول والغاز الطبيعي (٩٠%) ، وإنشاء المحطات والمواسير الرئيسية للمجاري (٨٠%) ، وإنشاء وإصلاح خطوط نقل الكهرباء (٧٦%). في حين تصل نسبة الكفاءة إلى أدنى معدل لها في قطاع الإنشاءات البحرية(٢٠%) ، وإنشاء وإصلاح الكباري والأنفاق (٢١%) ، وإقامة محطات الطاقة الكهربائية (٢٩%) .

٢- معدلات الأداء في شركات مقاولات قطاع الأعمال العام وشركات القطاع الخاص:

يوضح الجدول (٥-٩) معدلات الأداء في شركات مقاولات قطاع الأعمال العام والتي تشمل النسبة المئوية لمستلزمات الانتاج الى حجم الانتاج ونسبة القيمة المضافة الى حجم الانتاج ، وإنتاجية العامل مقاسة بحجم الانتاج الى عدد العمال، وإنتاجية العامل مقاسة بالقيمة المضافة الى عدد العمال ، ومعدل التغير السنوي فى إنتاجية العامل، فى المدة من ٩٥/٩٤ الى ٢٠٠٠/٩٩ .

جدول رقم (٥-٩) معدلات الأداء فى شركات مقاولات قطاع الأعمال العام

السنوات	نسبة مستلزمات الإنتاج إلى حجم الانتاج%	نسبة القيمة المضافة إلى حجم الانتاج	إنتاجية العامل مقاسة بحجم الانتاج إلى عدد العمال (بالألف جنيه/عامل)	انتاجية العامل مقاسة بالقيمة المضافة إلى عدد العمال (بالألف جنيه/عامل)	معدل التغير السنوي في انتاجية العامل
٩٥/٩٤	٦٣,٦	٣٦,٤	-	-	-
٩٦/٩٥	٦٢,٧	٣١,٣	٦٢	١٩,٤	-
٩٧/٩٦	٦٧,٤	٣٢,٦	٧٠	٢٢,٧	%١٧
٩٨/٩٧	٦٦,٤	٣٣,٦	٧١	٢٣,٨	%٤,٨
٩٩/٩٨	٦٣,٤	٣٦,٦	٨١,٤	٢٩,٧	%٢٤,٨
٢٠٠٠/٩٩	٥٦,٢	٤٣,٨	٧٤,٦	٣٢,٧	%١٠

المصدر : إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطاع الأعمال العام ٩٩/٢٠٠٠ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

كما يوضح الجدول رقم (٥-١٠) معدلات الأداء فى شـركات مقـاولات القطاع الخاص عن ذات الفترة (٩٤/٩٥ - ٩٩/٢٠٠٠) .

جدول رقم (٥-١٠)

معدلات الأداء فى شركات مقاولات القطاع الخاص

السنوات	نسبة مستلزمات الإنتاج الى حجم الإنتاج %	نسبة القيمة المضافة الى حجم الانتاج	إنتاجية العامل حجم الانتاج الى عدد العمال (بالألف جنيه/عامل)	انتاجية العامل القيمة المضافة الى عدد العمال (بالألف جنيه/عامل)
٩٤/٩٥	٤٧,٤	٥٢,٦		
٩٥/٩٦	٤٨,٧	٥١,٣	٤,٥	٢,٣
٩٦/٩٧	٤٤	٥٥,٩	٢٦,١	١٤,٦
٩٧/٩٨	٥٤	٤٥,٩		
٩٨/٩٩	٥١,٦	٤٨,٤		
٩٩/٢٠٠٠	٥١,٥	٤٨,٥	٢٤	١١,٧

المصدر : نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت القطاع الخاص ، سنوات مختلفة .

من الجدولين السابقين يتضح الآتي :

١- تدني كفاءة استخدام مستلزمات الإنتاج في شركات مقاولات قطاع الأعمـال العام عن شركات مقاولات القطاع الخاص . ففي حين تبلغ نسبة مستلزمات الانتاج إلى حجم الإنتاج في شركات القطاع العام في المتوسط حوالي ٦٥% نجد النسبة تبلغ في المتوسط حوالي ٥٠% في شركات القطـاع الخـاص ، وبالتالي تزيد القيمة المضافة المولدة في الاقتصاد القـومي خـلال أعمـال شركات المقاولات الخاصة عنها في شركات قطاع الأعمال العـام . فتبلـغ نسبة القيمة المضافة إلى حجم العمل المولد لها حوالي ٣٥% في شـركات مقاولات القطاع العام بينما ترتفع هذه النسبة إلى حوالي ٥٠% في شركات مقاولات القطاع الخاص .

٢- استمر عدد الشركات وأعداد المشتغلين في شركات مقاولات قطاع الأعمال العام في الانخفاض عبر الفترة (٩٥/٩٦ - ٩٩/٢٠٠٠) كما هو واضح في الجدول (٥-١١) نتيجة تبني الدولة لسياسة خصخصة شركات قطاع الأعمال وإعادة هيكلتها التمويلية . ولكن الملفت للنظر هو الارتفاع المطرد في إنتاجية العامل في شركات القطاع العام خلال ذات الفترة وذلك مقاساً بكل من حجم الإنتاج إلى عدد العاملين أو القيمة المضافة إلى عدد العاملين . وربما كان ذلك مؤشراً على أن سياسة إعادة الهيكلة لشركات القطاع العام المتبعة كان لها مردود جيد من ناحية رفع إنتاجية العمالة في هذا القطاع .

(٥) العمالة فى شركات المقاولات العامة والخاصة :

يعتبر قطاع التشييد من القطاعات الهامة والمؤثرة في توفير فرص عمل ويوضح الفصل الثاني من هذا الجزء نسبة الأعداد المتزايدة للعمالة بمقارنتها بالعمالة في القطاع السلعي وبمجموع العمالة على المستوى القومي . ويوضح الفصل الثالث تدني أداء العمالة في قطاع التشييد تواضع مستويات الإنتاجية في مجالات كثيرة منه . وتوضح الجداول في هذا الفصل أعداد وأنواع العاملين في شركات المقاولات بكل من قطاع الأعمال العام والقطاع الخاص .

١- تطور عدد العاملين فى شركات المقاولات العامة والخاصة خلال الفترة (٩٥/٩٦-٩٩/٢٠٠٠) :

يبين الجدول التالي رقم (٥-١١) تطور متوسط عدد العاملين فى شركات مقاولات قطاع الأعمال العام خلال الفترة (٩٥/٩٦ -٩٩/٢٠٠٠) .

جدول رقم (٥-١١)
تطور عدد العاملين بشركات قطاع الأعمال العام
خلال الفترة (٩٥/٩٦-٩٩/٢٠٠٠)

السنوات	عدد الشركات	متوسط اجمالي عدد العاملين	عدد عمال التشييد والبناء	نسبة عدد عمال التشييد الى متوسط عدد العاملين%
٩٦/٩٥	٤٢	١٢٨,٩٧٣	٣٠,١٥٠	٢٣
٩٧/٩٦	٤١	١٢٨,٢٢٢	٢٦,١٢٠	٢٠
٩٨/٩٧	-	١١٥,١٢٠	-	-
٩٩/٩٨	٣٢	١١٣,٣٣٦	٢٣,٧٣٤	٢١
٢٠٠٠/٩٩	٣٠	١١١,٦٧٤	١٩,٢٣٢	١٧

المصدر : إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطاع الأعمال العام ٩٩/٢٠٠٠ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

ويبين الجدول رقم (٥-١٢) تطور متوسط عدد العاملين فى شركات مقاولات القطاع الخاص خلال ذات الفترة (٩٥/٩٦-٩٩/٢٠٠٠) .

جدول رقم (٥-١٢) تطور متوسط عدد العاملين بشركات القطاع الخاص
خلال الفترة (٩٥/٩٦-٩٩/٢٠٠٠)

السنوات	عدد الشركات	متوسط اجمالي عدد العاملين	عدد عمال التشييد والبناء	نسبة عدد عمال التشييد الى متوسط عدد العاملين %
٩٦/٩٥	٢٦٨٦	٧٢٩,٥٧١	٦٧٠,٢٣٥	٩٢
٩٧/٩٦	٤٠٥٨	٢٢٩,٠٣٩	١٨٤,٩٨٥	٨١
٢٠٠٠/٩٩	٣١٠٣	٣٤٠,٢٠٣	٢٨٣,٥٧٠	٨٣

المصدر : إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطاع الأعمال العام ٩٩/٢٠٠٠ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

من الجدولين السابقين يتضح الآتي :

١- توضح البيانات أن عدد العاملين فى شركات القطـــاع العـــام يتنـــاقص تدريجياً خلال الفترة (٩٥/٩٦-٩٩/٢٠٠٠) كما يقل أيضاً ولكن بمعدل أكبر عدد عمال التشييد والبناء .

٢- تزايد عدد شركات القطاع الخاص وبالتالي تزايد إجمالي المشتغلين بها وكذلك عدد عمال التشييد والبناء .

٣- بينما ترتفع نسبة عمال التشييد إلى إجمالي عدد المشتغلين في شـــركات القطاع الخاص إلى ما يزيد على ٨٠%نجدها تبلغ حوالي ٢٠% فـــي شركات قطاع الأعمال العام مما يوضح الاختلاف الكبير فـــى هيكـــل العاملين لكل من القطاعين .

٢- أعداد ونوعيات العاملين فى شركات مقاولات قطاع الأعمال العام:

يوضح الجدول التالي رقم (٥-١٣) أعداد العاملين فى شركات مقـــاولات قطـــاع الاعمـــال العـــام ونوعيـــاتهم لأعـــوام (٩٥/٩٦ ، ٩٦/٩٧ ، ٩٩/٢٠٠٠) .

جدول رقم (٥-١٣)

نوعيات العاملين فى شركات مقاولات قطاع الأعمال العام

السنوات	عدد الشركات	درجة استقرار العمل	مهندسون	فنيون ماعدا المهندسين	مديرون وإداريون	كتبة	المشرفون على الانتاج والملاحظون	عمال انتاج وتشييد وبناء	عمال انتاج انشطة أخرى	عمال خدمات فنية	عمال خدمات عامة	الجملة	نسبة العمالة المؤقتة الى إجمالي العمالة
٩٦/٩٥	٤٢	دائمون	٥٤٣٠	٤٥٧٧	٤٩٢٩	٨٢٤٣	٣٢١٤	٨٨٧٢	٢٨١٨	٢٩٥٢	٣٤٢٦	٤٤٤٤٩	٤٦٪
		مؤقتون	٤٦٢٥	٩٢٧٩	٦٦٧٥	٨٧٢٠	٧٨٩٧	٢١٢٧٨	٩٠٣٢	٩٠٢٩	٧٩٩٩	٨٤٥٢٤	
		جملة	١٠٠٥٤	١٣٨٤٦	١١٦٠٤	١٦٩٦٣	١١١١١	٣٠١٥٠	١١٨٥٠	١١٩٨١	١١٤٢٥	١٢٨٩٧٣	
٩٧/٩٦	٤١	دائمون	٥٤٦٧	٤٧٤٠	٤٧٩٠	٧٩٦٥	٢٦٨٥	٦٨٧٤	٥٢٥٤	٣٠١١	٣٢٧٣	٤٤٠٥٤	٤٦٪
		مؤقتون	٤٦٩٩	٩٧٨٥	٦٧٢٠	٨٩٨٧	٨٠٦٢	١٩٢٤٦	٩٩٠١	٨٧٨١	٨٤٠٧	٨٤١٦٨	
		جملة	١٠١٦٦	١٤٥٢٥	١١٥١٠	١٦٩٥٢	١٠٧٤٧	٢٦١٢٠	١٥١٥٥	١١٧٩٢	١١٧٥٥	١٢٨٢٢٢	
٩٩/ ٢٠٠٠	٣٠	دائمون	٣٥٢٦	٤٢٢٧	٣٨٥٤	٤٧٢٩	٢٠٩١	٢٨٦٤	٤٤٣٦	٢٦٣١	٢٠٣٧	٣٠٤١٣	٥٩٪
		مؤقتون	٥٠٩٨	٩٢١٩	٦٧٢٧	٨٥٨٢	٨٩١٦	١٧٤١١	٩٩٥٦	٨٣٥٩	٦٩٩٣	٨١٢٦١	
		جملة	٨٦٢٤	١٣٤٤٦	١٠٥٩٩	١٣٣١١	١١٠٠٧	٢٠٢٧٥	١٤٣٩٢	١٠٩٩٠	٩٠٣٠	١١١٦٧٤	

المصدر : إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطاع الأعمال العام ٩٩/٢٠٠٠ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

من أهم ما يسفر عنه الجدول السابق زيادة نسبة العمالة المؤقتة إلى إجمالي العمالة . فقد بلغت هذه النسبة ٤٦% عام٩٥/٩٦ و ٤٦ عام ٩٦/٩٧ ثم وصلت الى ٥٩%عام ٩٩/٢٠٠٠. وتمثل العمالة المؤقتة أو الموسمية مشكلة رئيسية من مشاكل قطـــاع التشييد من أهمها صعوبة الارتقاء بالمستوى الفني لهذه العمالة من خلال برامـــج تدريب أو تعليم ولذلك ستظل دائماً عمالة غير ماهرة وذات انتاجية محدودة .

٣- أعداد ونوعيات العاملين في شركات مقاولات القطاع الخاص:

يبين الجدول رقم (٥-١٤) أعداد العاملين موزعين حسب المهن لشركات مقاولات القطاع الخاص في الأعـــوام ٩٥/٩٦ و ٩٦/٩٧ و ٩٩/٢٠٠٠ . كما يوضح الجدول (٥-١٥) توزيع العاملين حسب الحالة التعليمية لســنة ٢٠٠٠ . ويبين الجدول رقم (٥-١٦) توزيع العاملين حسب فئات السن .

جدول رقم (٥-١٤)

توزيع العاملين حسب المهن لشركات مقاولات القطاع الخاص

السنوات	المشتغلون بدون أجر			المشتغلون بأجر									إجمالي عدد المشتغلين
	أصحاب عمل	أفراد اخرون	المجموع	أصحاب عمل	مديرون وإداريون	فنيون وكتبة	مشرفون وملاحظون	عمال إنتاج وتشييد وبناء	عمال خدمات فنية	عمال خدمات عامة	أخصائيون وفنيون	الجملة	
٩٦/٩٥	٣١٤	١٥٠	٣٢٦٤	١٦٤	٨١٦٥		١٠٧٢٨	٦٧٠٣٢٥	٣٠١٠٦	٦٨١٩	-	٧٢٦٣٠٧	٧٢٩٥٧١
٩٧/٩٦	٥١٦٩	٣٨٠	٥٥٤٩	٣٥٨	٩٠٦٢		٦٥٠٣	١٨٤٩٨٥	١٥٥٩٣	٦٩٨٩	-	٢٢٣٤٩٠	٢٢٩٠٣٩
٢٠٠٠	٣٩٥٦	١٥١	٤١٠٧	٢٤٣	١٥٥٨٣		٦٧٤٢	٢٨٣٥٧٠	١٢٢٦٥	١٠١٨٠	٧٥١٣	٣٣٦٠٦٩	٣٤٠٢٠٣

المصدر : نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت قطاع الأعمال العام ، سنوات مختلفة .

جدول رقم (٥-١٥) توزيع العاملين حسب الحالة التعليمية لشركات مقاولات القطاع الخاص عام ٢٠٠٠

الحالة التعليمية	أمي	يقرأ ويكتب	أقل من المتوسط	متوسط وفوق متوسط	جامعي	الجملة
العدد	١٤٥٠١٢	١١٠٤٨٥	٣٣٩٩٣	٣٧٧٧٠	١٢٩٤٣	٣٤٠٢٠٣
النسبة الى الإجمالي	٤٢,٧ %	%٣٢,٥	%١٠	%١١	%٣,٨	%١٠٠

المصدر : نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت قطاع الأعمال العام ، سنوات مختلفة .

جدول رقم (٥-١٦) توزيع العامين حسب فئات السن لشركات مقاولات القطاع الخاص عام ٢٠٠٠

السن	أقل من ١٥	١٥-٣٥	٣٥-٤٥	٤٥-٦٠	٦٠ فأكثر	الجملة
العدد	٦٦٩٦	١٦٤٤٠٩	١٣٠٣٩٢	٣٧٩٩٢	٧١٤	٣٤٠٢٠٣
النسبة	%٢	%٤٨,٣	%٣٨,٣	%١١,٢	%٠,٢	%١٠٠

المصدر : نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت قطاع الأعمال العام ، سنوات مختلفة .

من الجداول الثلاثة السابقة يتضح الآتي :

١- زيادة نسبة عمال التشييد إلى مجموع العاملين كما سبقت الإشارة إليه.

٢- زيادة نسبة الأمية بين العاملين في شركات مقاولات القطاع الخاص إذ أنها تصل إلى ٤٢,٧% أما نسبة من يقرأ ويكتب فتصل إلى ٢٣,٥% وتمثل زيادة نسبة الأمية فى هذا القطاع مشكلة كبيرة لصعوبة استيعاب هؤلاء برامج التدريب المتقدمة والتي تهدف إلى الارتقاء بمستواهم الفني .

٣- تستخدم شركات المقاولات عمالة أقل من ١٥ سنة وهذا مخالف للقوانين المصرية وأيضاً للقوانين العالمية التي تمنع تشغيل صغار السن .

مما سبق يمكن تلخيص مشاكل العمالة في قطاع التشييد والبناء المصري فيما يلي :

- موسمية العمالة واستخدام نسبة كبيرة كعمالة مؤقتة .
- تدني نسبة العمالة الماهرة إلى العمالة غير الماهرة وعلى الأخص في شركات مقاولات قطاع الاعمال العام .
- زيادة نسبة الأمية بصورة ملحوظة بين العاملين في شركات القطاع الخاص.
- غياب خطط فعّالة للتدريب المستمر والارتقاء بمستوى الاداء .

(٦) الاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء :

أقيم اتحاد المقاولين أساساً لمواجهة مشاكل قطاع التشييد والمقاولات وتحسين ظروف العمل والارتقاء بمستوى أدائه . وكانت مشروعات القطاع الخاص تعمل فيما سبق من خلال غرف الصناعة والغرف التجارية . ولكن بعد أن اتسع نطاق عمل شركات المقاولات العامة والخاصة وتنوعت أنشطتها وبلغت استثماراتها أكثر من ٥٠% من خطة استثمارات الدولة أصبح من الضروري تشكيل اتحاد عام لتنظيم مهنة المقاولات ويضم شركات مقاولات القطاع العام والقطاع الخاص . وقد تم إنشاء الاتحاد في يوليه ١٩٩٢ بصدور القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٢ .

<u>١ – أهداف الاتحاد</u>

اشتملت أهداف الاتحاد على ما يلي :

- تنظيم أوضاع مهنة التشييد ووضع الضوابط والتقاليد لممارستها بما يكفل حمايتها ورفع مستواها .
- تطوير أساليب العمل بهذه المهنة بما يحقق الارتقاء بأدائها .
- العمل على إنهاء المنازعات والخلافات بين أعضاء الاتحاد والغير .

وفي سبيل تحقيق هذه الأهداف يقوم الاتحاد بما يلي :

- وضع ميثاق شرف ووضع القواعد والضوابط التنظيمية والتأديبية التي تكفل تحقيق هذه الأهداف .
- وضع صيغة لعقد نمطي متوازن يحدد حقوق والتزامات كل من المقاول وصاحب المشروع .
- وضع الأحكام المنظمة لحصر وتصنيف الأعضاء وفق تخصصاتهم وقدراتهم .
- العمل على أن يكون لأعضائه المصريين النصيب الأوفر في تنفيذ المشروعات .
- دراسة الموضوعات الاقتصادية الفنية المتصلة بنشاط المقاولات .
- إنشاء نظام تحكيم اختيارى يكفل فض المنازعات على وجه السرعة بين أعضاء الاتحاد وبينهم وبين المتعاملين معهم .
- التعاون مع المنظمات والهيئات العربية والأجنبية المماثلة وتوثيق الروابط معها وتبادل الخبرات والاشتراك في المؤتمرات التي ترتبط وأهداف الاتحاد.
- إنشاء مراكز تدريب لتوفير احتياجات الشركة من العمالة الفنية المدربة.
- العمل على إدخال التقنيات الحديثة في مجال المعلومات والبرمجيات. وفي سبيل ذلك قام الاتحاد بإنشاء شركة مصر لمعلومات التشييد والبناء لتوفير البنية المعلوماتية الأساسية للقطاع . كما قام الاتحاد أيضاً بإنشاء شركة النيل للمعلومات والاتصالات كشركة متخصصة في تكنولوجيا المعلومات والاتصالات .

٢ - ***تصنيف شركات المقاولات*** قام الاتحاد بتصنيف شركات المقاولات حسب تخصصاتها إلى خمس شعب رئيسية وهي :

* شعبة المباني المتكاملة .

* شعبة الطرق والكباري والسكك الحديدية.
* شعبة محطات وشبكات المياه والصرف الصحي وشبكات الغاز والوقود.
* شعبة استصلاح الأراضي .
* شعبة الأعمال الكهروميكانيكية والإلكترونية وشبكات الاتصال .
* وقد انبثق من كل شعبة تخصصات جزئية صار عدد هذه التخصصات اثنى عشر تخصصاً. فمثلاً انبثق من شعبة المباني المتكاملة أربعة تخصصات فرعية وهي أعمال المباني وأعمال الأساسات وأعمال الإنشاءات المعدنية والأعمال التكميلية التخصصية . وقد تم تقسيم كل تخصص الى سبع فئات وفقاً لرأس المال وسابقة الأعمال والقدرات الفنية والمالية والإدارية . وتحدد لكل فئة الحد الأقصى لقيمة المناقصة المسموح بدخوله فيها . وفيما يلي نموذج بشروط تصنيف شركات المقاولات في شعبة المباني على سبيل المثال .

جدول رقم (٥-١٧)

تصنيف شركات المقاولات شعبة المباني

البيـــــان	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة السادسة	الفئة السابعة
رأس المال المدفوع	١٠مليون جنيه	٢,٥ مليون جنيه	١,٥ مليون جنيه	٠,٥ مليون جنيه	٠,٢٥٠ مليون جنيه	١٠٠ ألف جنيه	١٠٠ ألف جنيه
مدة خبرة المقاول لا تقل عن	١٥سنة	١٠ سنوات	٧ سنوات	٥ سنوات	سنتين	سنة	-
الجهاز الفني لا يقل عن	٢٠مهندس	١٥ مهندس	٦ مهندس	٤ مهندس	٣مهندس	مهندس	مهندس
المقاولات المنجزة خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم الطلب لا تقل قيمتها عن	٢٠مليون جنيه	١٠ مليون جنيه	٥ مليون جنيه	٢مليون جنيه	٢مليون جنيه	٤٠٠ ألف جنيه	-
الحد الأعلى لقيمة المناقصة المسموح بدخوله فيها	بدون حد أقصى	٣٧,٥٠٠ مليون جنيه	٢٢,٥٠٠ مليون جنيه	١٥مليون جنيه	٧,٥٠٠مليون جنيه	٣ مليون جنيه	-

المصدر : اتحاد المقاولين .

وقد بلغ عدد المقاولين المسجلين بالاتحاد بكل من التخصصات حتى عام ٢٠٠٢ (٢٥٧٢٢) مقاولاً مصنفين كالآتي :

- مباني = ١٧٧١٧ مقاول
- أعمال معدنية = ١٧٤ مقاول
- أعمال تكميلية = ١٤٩ مقاول
- الطرق = ١١٠١٥ مقاول
- الأنفاق = ٦٤ مقاول
- صرف صحي = ٧٢٢٢ مقاول
- أشغال = ٢٥٩٩ مقاول
- أعمال بحرية ونهرية = ١٩٦ مقاول
- استصلاح أراض = ٢٦٧ مقاول
- آبار = ٢٢١ مقاول
- أعمال كهروميكانيكا = ٢٥٠٧ مقاول

الفصل السادس
الاتجاه نحو زيادة دور شركات المقاولات الخاصة وتقليص دور شركات المقاولات العامة

خلال العقود الثلاثة الأخيرة كان التوجه العام في الدولة نحو تقليص دور شركات المقاولات العامة والسماح للشركات الخاصة - بما في ذلك الشركات الأجنبية - بالقيام بدور متزايد في مجال التشييد والبناء . وقد تم ذلك من خلال آليتين هما خصخصة شركات قطاع الأعمال وتصفية بعضها من ناحية ، وتبني سياسة البناء والتملك وتحويل الملكية (BOT) من ناحية أخرى . وبذلك تم تقليص دور شركات القطاع العام وتعزيز دور شركات القطاع الخاص . وفيما يلي عرض لهاتين الآليتين :

(١) **خصخصة شركات قطاع الأعمال :**

تعتبر الخصخصة أحد الأركان الأساسية في برنامج الإصلاح الاقتصادي . ويرتكز المفهوم الشامل للخصخصة على أنها وسيلة لتنمية دور القطاع الخاص والأخذ بنظام اقتصاد السوق الحر وليست مجرد تحويل الملكية من القطاع العام إلى الخاص عن طريق بيع نصيب الدولة إلى القطاع الخاص .

وتلعب الملكية العامة دوراً كبيراً في قطاع التشييد والبناء ، ومن ثم فإنه يعد من أكثر القطاعات تأثراً بسياسة الخصخصة .

١ - أهداف برنامج الخصخصة:

تهدف الخصخصة بصفة عامة إلى تخفيض الأعباء المالية والإدارية عن كاهل الدولة وكذلك تبنى اعتبارات الكفاءة الاقتصادية وإتاحة موارد جديدة للدولة بالإضافة إلى توسيع قاعدة الملكية.

وتتلخص أهداف سياسة الخصخصة على مستوى الشركة في إصلاح الهياكل الفنية مثل خطوط ونظم الإنتاج ، وعلاقات العمل ، وكذلك إصلاح الهياكل الاقتصادية وتتمثل في تقليل الفاقد ، وزيادة المبيعات وتطوير القدرات التسويقية وتحسين كفاءة الاستثمار ، وأخيراً إصلاح الهياكل المالية عن طريق تحسين الأداء المالي وتطوير عمليات المحاسبة عن الأهداف والنتائج وتحقيق السيولة والربحية.

وتعتمد استراتيجية برنامج الخصخصة على ثلاثة محاور رئيسية تتمثل في تشجيع المنافسة ، ودفع شركات قطاع الأعمال العام للعمل في سوق تنافسية ومفتوحة ، وتشجيع المواطنين على المساهمة في عملية التنمية الاقتصادية من خلال شراء الأسهم والأصول المطروحة للبيع ، والاستفادة من خبرات وقدرات القطاع الخاص في مجال الإدارة .

٢ - خصخصة شركات التشييد والبناء:

اشتملت برامج الخصخصة التي بدأت عام ١٩٩٥ في مجال صناعة التشييد على تصفية بعض الشركات ودمج بعض الشركات الأخرى التي تصل بعد إعادة هيكلتها إلى نقطة البيع أي أن يكون سعرها جاذباً للسوق وقت البيع . وفيما يلي بيان بأوضاع شركات التشييد في الفترة من ١٩٩٥ وحتى عام ٢٠٠٠ وذلك حسب بيان صادر عن وزارة قطاع الأعمال .

أولا : في بداية سنة ١٩٩٥ :

- عدد الشركات ٤٤ شركة (٣٥ مقاولات + ٩ إسكان) وكانت كالآتي:
  - الشركات الرابحة عددها : ٢٦ شركة بربحية ٣٨٥ مليون جنيه – بحجم أعمال: ٤,١ مليار جنيه .
  - الشركات الخاسرة عددها : ١٨ شركة - بخسارة ١,٢ مليار جنيه - بحجم أعمال: ١,١ مليار جنيه .
  - مجموع الشركات : ٤٤ شركة - بخسارة ٨١٥ مليون جنيه - بحجم أعمال : ٥,٢ مليار جنيه .
  - خسارة مجمعة : ٢,٣ مليار جنيه .
  - ديون للبنوك : ٤,٢ مليار جنيه .
  - ديون للغير : ٤,٣ مليار جنيه .
  - مجموع الديون : ٨,٥ مليار جنيه .
  - مجموع المستحقات لهذه الشركات لدى الغير: ١,٩مليار جنيه (٩٥٪ منها لدى الدولة) .

ثانيا : في نهاية العام المالي (٩٩/٢٠٠٠) :

- الشركات الرابحة عددها : ٢٤ شركة بربحية ٣٨٧ مليون جنيه - بحجم أعمال :٤,١ مليار جنيه .
- الشركات الخاسرة عددها : لا توجد شركات خاسرة .
- مجموع الشركات : ٢٤ شركة بربحية ٣٨٧ مليون جنيه - بحجم أعمال : ٤,١ مليون جنيه .
- خسارة مجمعة : ١٤٢ مليار جنيه .

- ديون للبنوك : ١,٨ مليار جنيه .
- ديون للغير : ٤,٧ مليار جنيه .
- مجموع الديون : ٦,٥ مليار جنيه .
- مجموع المستحقات لهذه الشركات لدى الغير : ٤,٣ مليار جنيه (٩٥٪ منها لدى الدولة) .
- عدد الشركات المخصخصة (المباعة) : ١٣ شركة (٦ تشييد + ٣ إسكان + ٤ كهرباء) .
- عدد الشركات المصفاة : ٥ شركات .
- عدد الشركات المدمجة : ٢ شركة .
- عدد الشركات المتبقية : ٢٤ شركة قطاع أعمال عام .

من البيانات السابقة يتضح الآتي :

- عدد الشركات التابعة لقطاع الأعمال كانت ٤٤ شركة (٣٥ شركة مقاولات و٩ شركات إسكان) وذلك في بداية برامج الخصخصة عام ١٩٩٥ ثم صار عدد هذه الشركات ٢٤ شركة عام ٢٠٠٠ .
- عدد الشركات التي تم بيعها خلال هذه الفترة ١٣ شركة (١٠مقاولات و٣ إسكان) وعدد الشركات المصفاة ٥ شركات وعدد الشركات المدمجة ٢ شركة .
- حجم أعمال الشركات (٤٤ شركة) في بداية الخصخصة ٥,٢ مليار جنيه ، ثم صار حجم أعمال ما تبقى من هذه الشركات (٢٤ شركة) عام ٢٠٠٠ (٤,١ مليار جنيه) .
- الخسارة المجمعة عام ١٩٩٥ بلغت ٢,٣ مليار جنيه ، ثم صارت ١٤٢ مليون جنيه عام ٢٠٠٠ .

- مجموع الديون عام ١٩٩٥ بلغ ٨,٥ مليار جنيه ثم صار ٦,٥ مليار جنيه عام ٢٠٠٠ .
- المستحقات لدى الغير بلغت ١,٩ جنيه مليار جنيه ثم صارت ٤,٣ مليار جنيه (٩٥% منها لدى الدولة) .

٣- أثر برنامج الخصخصة على قطاع التشييد والبناء:

من الملاحظ أن برنامج الخصخصة له آثار مباشرة على قطاع التشييد والبناء تتمثل فيما يلي :

- ظهور بوادر احتكارية - من المتوقع زيادتها مستقبلا - صاحبت عملية التحرير الاقتصادي مثل أزمة الأسمنت والحديد وتكمن خطورة الاحتكار في أنه قد يمثل عقبة أمام شركات المقاولات في الحصول على المواد اللازمة بالسعر الملائم وفي الوقت المناسب وهو ما يمكن أن يسبب الكثير من الاختناقات خاصة وأن مواد البناء كالأسمنت وحديد التسليح تمثل العصب الرئيسي لقطاع التشييد والبناء .
- خصخصة شركات الإسكان وشركات مواد البناء ستعمل على رفع أسعار الأراضي ومواد البناء ، وهذا من ناحية سيرفع من التكلفة النهائية للمشروعات ومن ناحية أخرى سيكون له تأثير كبير على التوازن الاجتماعي لأن ارتفاع الأسعار يعني عدم تمكن الطبقة الفقيرة بل والمتوسطة من الحصول على مسكن مناسب ، خاصة وأن معظم الشركات قد اتجهت لبناء المساكن الفاخرة للشريحة الاجتماعية القادرة على تمليكها .
- تؤدى الخصخصة إلى تطبيق مبادئ الاقتصاد فيما يختص بالحجم الأمثل للعمالة وهو ما يؤدى قطعا الى الاستغناء عن عدد كبير من منهم ولا سيما في القطاعات كثيفة العمالة مثل قطاع التشييد .

ولكن من ناحية أخرى فإن برنامج الخصخصة قد يكون له بعض الآثار الإيجابية والتي تتمثل في الآتي :

- تحسين استغلال الموارد المتاحة دون إهدار أو بيروقراطية .
- زيادة الإنتاج كما ونوعا ورفع مستوى الإنتاجية نتيجة رفع كفاءة الأداء .
- إتاحة الفرصة للاتصال بالأسواق الخارجية بصورة أفضل والحصول على التكنولوجيا الحديثة المتطورة .

(٢) **نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية** (BOT) :

يقصد بمشروعات (BOT) تلك المشروعات التي تعهد بها الحكومة إلى إحدى الشركات وطنية كانت أو أجنبية وسواء أكانت شركة من شركات القطاع العام أم القطاع الخاص ، وذلك لإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها مدة من الزمن ثم نقل ملكيته إلى الدولة أو الجهة الإدارية .

واصطلاح (BOT) هو اختصار لكلمات إنجليزية ثلاث : البناء Build والتشغيل Operate ونقل الملكية Transfer وعرّفت لجنة الأمم المتحدة للقانون النموذجي (الانسترال) عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية بأنها شكل من أشكال تمويل المشاريع تمنح بمقتضاه حكومة ما لفترة من الزمن أحد الاتحادات المالية الخالصة ، امتيازا لتنفيذ مشروع معين ، وعندئذ تقوم شركة المشروع ببنائه وتشغيله وإدارته لعدد من السنوات وتسترد تكاليف البناء وتحقق أرباحاً من تشغيل المشروع واستغلاله تجارياً ، وفي نهاية مدة الامتياز تنتقل ملكية المشروع إلى الحكومة .

وتتبدى الميزات الأساسية لنظام عقود البناء والتشغيل ثم إعادة الملكية (BOT) في أنه يقدم حلاً لمشكلة تمويل مشروعات البنية الأساسية دون أن

تضطر الدولة إلى اللجوء للاقتراض أو فرض مزيد من الأعباء على مواطنيها أو تحميل الموازنة العامة مزيداً من الأعباء .

وفضلاً عن ذلك ، فإن هذا النظام يمكن الحكومة أو الجهة الإدارية من تقديم خدمة أساسية للمواطن بإنشاء المرافق العامة .

١- مجالات عقود (BOT) في مصر:

وعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية وجدت مجالات عديدة حصر أهمها فيما يلي :

- وزارة الكهرباء والطاقة : محطة توليد سيدي كرير ومحطة توليد خليج السويس ومحطة توليد شرق بورسعيد .
- وزارة النقل : المطارات (مرسى علم والعلمين والواحات البحرية والفرافرة) - المواني : (ميناء شمال العين السخنة وميناء شرق بورسعيد ورصيف بترول الدخيلة بتكلفة قدرها ٥٠٦٠٨ مليار جنيه) - الطرق : (القاهرة / العين السخنة - حلوان / الكريمات- الإسكندرية/الفيوم - الفيوم/أسيوط - ديروط / الفرافرة - العين السخنة / مرسى علم بتكلفة قدرها ٧,٩٦٢ مليار جنيه) .
- وزارة الإسكان والمرافق : محطات المياه بالمدن الجديدة بتكلفة قدرها ١٩,٦٠ مليار جنيه .

على أنه يلاحظ أن المجال الرئيسي الذي طبقت فيه عقود البناء والتشغيل وإعادة الملكية هو إنشاء المرافق العامة مثل إنشاء المطارات أو محطات الكهرباء أو محطات المياه . ومن المنتظر التوسع مستقبلاً في إنشاء المشروعات الكبرى من خلال هذا النظام .

وإذا كان نظام (BOT) قد ارتبط ظهوره بهذه الكثافة مع اتجاه اقتصاديات دول العالم المختلفة – ومنها مصر – إلى الاقتصاد الحر ، والاتجاه نحو خصخصة القطاع العام . فإنه ليس نظاما جديداً تماماً ، وإنما هو نظام قديم ترجع نشأته إلى منتصف القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين ، ففي مصر كان مشروع قناة السويس وبلغت مدته تسعا وتسعين سنة وهو يعد أول مشروع (BOT) في مصر ، وتبعه مشروعات أخرى كثيرة مثل شركة ليبون للغاز ، وشركة سكك حديد الدلتا الضيقة وشركة مصر الجديدة وواحات عين شمس ، وشركة المقطم والمنتزه .

٢- *الخلفية الاقتصادية لنظام (BOT):*

ارتبط انتشار وذيوع عقود البناء والتشغيل وإعادة الملكية (BOT) مع اتجاه الدولة نحو الخصخصة والتخلص من وحدات القطاع العام والحد من دور الدولة في النشاط الاقتصادي ، وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية . ويعتبر نظام (BOT) أهم هذه الآليات التي لاقت قبولاً وتأييداً ومساندة من قبل البنك الدولي كاستراتيجية لزيادة الكفاءة من ناحية وخفض الأعباء عن الموازنة العامة ، ودعم وتنمية القطاع الخاص من ناحية أخرى .

وعلى ذلك فإن هذه العقود إنما يرجع ظهورها أساساً إلى فكرة اقتصادية باعتبارها آلية من آليات تمويل مشروعات البنية الأساسية . على أن اللجوء إليها في إقامة مشروعات البنية الأساسية لا يرتبط بالدول النامية التي تعاني من اضطراب في موازنتها العامة . وإنما هو أيضا وسيلة تلجأ إليها الدول الصناعية الكبرى نظراً لمزاياه الاقتصادية الكثيرة ؛ فهو يوفر أساليب تمويلية جديدة لتمويل مشروعات البنية الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية . كما أنه يؤدي إلى

تخفيض الإنفاق الحكومي ويساعد الدولة على توجيه مواردها إلى قطاعات أخرى أكثر أهمية .

ولذلك فإن الكثيرين يعتبرون عقود الـ (BOT) أسلوباً ووسيلة لتمويل مشروعات البنية الأساسية في الدولة .

٣- عقود (BOT) بين المنافع والمخاوف:

تتبدى أهمية عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية بصورها المختلفة في كونها تعمل على زيادة القدرة الاستيعابية للاقتصاد المقامة فيه . وبذلك يكون أكثر قدرة على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية .

وعقود (BOT) تهدف إلى تحقيق أمرين يتمثل الأول في تطوير وتوسيع وتحسين أداء المرافق العامة القائمة . أما الثاني فيهدف إلى إنشاء مرافق جديدة بتمويل من القطاع الخاص. وهو في هذا المجال وذاك يؤدي إلى تحسين ظروف عمل الاقتصاد في دولة ما . وفيما يلي أهم هذه الميزات :

*** تخفيف العبء عن الموارد الحكومية المحدودة :**

في ظل هذه العقود يتحمل القطاع الخاص تمويل إنشاء وتشغيل هذه المرافق وتحمل مخاطر التمويل بها مما يؤدي إلى أن تتفرغ الدولة للمشروعات والمرافق العامة الأكثر أهمية . وتتعاظم أهمية هذه العقود إذا كانت شركة المشروع مستثمراً أجنبياً مما يعني إدخال استثمارات جديدة وتمويل خارجي ، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين ميزان المدفوعات وخفض العجز في الموازنة العامة للدولة وتعزيز حصيلتها من النقد الأجنبي .

*** إقامة مشروعات ومرافق جديدة :**

تؤدي هذه العقود إلى إقامة مشروعات ومرافق جديدة ، بما يؤدي إلى إتاحة مزيد من فرص العمل ، وضخ أموال جديدة إلى السوق مما يقلل من نسبة

التضخم ويحد من البطالة ، فضلاً عن كونها تؤدي إلى خلق قاعـدة صـناعية وخدمية جديدة مثل إنشاء الطرق أو محطات الكهرباء أو الميـاه أو الأنفـاق أو غير ذلك من المشروعات التي تتم عبر هذه العقود .

*** توفير البيئة المناسبة للتنمية الاقتصادية :**

توفر هذه العقود فرصة مناسبة لنقل التكنولوجيا الحديثة إلى الدول النامية ، فالقطاع الخاص الذي يضطلع بإنشاء وتشغيل المرفق له مصلحة محققـة فـي استخدام هذه التكنولوجيا سواء في الإنشاء أم التشغيل ، وتحديثها بصفة مستمرة.

فضلاً عن ذلك فإنه ينقل مخاطر تمويل إنشاء هـذه المرافـق أو تحسـين ظروف العمل بها إلى القطاع الخاص مما يخفف العبء عن موازنـة الدولـة المحدودة الموارد ، كما أنها تغني عن لجوء الدولة إلى الاقتراض الخارجي وما يترتب عليه من اختلالات في الموازنة العامة وأعباء خدمة هذه الديون .

على أن هذه الميزات – في كثير من الأحيان – قد لا تتحقق. فقد كشـفت كثير من التجارب العملية أن الأخذ بنظام (BOT) قد مثل عبئاً اقتصـادياً علـى الدولة في كثير من التجارب لأسباب كثيرة منها :

- لجوء المستثمر سواء أكان أجنبياً أم محلياً إلى السوق المحلية للحصول على التمويل اللازم للمشروع بدلاً من تحويل هذه الأموال من الخارج ثم بعد ذلك يستخدم هذا التمويل الداخلي لاستيراد المعدات والأجهزة من الخارج . ممـا يؤدي إلى زيادة الطلب على العملات الأجنبية والضغط على السيولة المتاحة في السوق الداخلي، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض قيمة العملـة الوطنيـة وزيادة الطلب على العملات الأجنبية . وهو ما حدث عند تنفيذ عقـد (BOT) بإنشاء محطتي كهرباء سيدي كرير . حيث حصلت شركة المشروع من أحد

البنوك الوطنية على قرض قدره ١٧٢ مليون دولار بدلا من تحويل هذه الأموال من الخارج .

* أن الميزات الاقتصادية التي يهدف إلى تحقيقها عقد (BOT) قد يصعب تحقيقها نظراً لزيادة أعباء الاستيراد من الخارج وتحويل المستثمر الأجنبي للأرباح الناتجة عن المشروع إلى الخارج دون أي قيود تلزمه باستثمار جزء من هذه الأموال داخل الدولة ، مما يؤدي إلى اختلال ميزان المدفوعات والتأثير على مقدار السيولة في السوق المحلية .
* الإفراط في منح الملتزم المزايا المرتبطة بالعقد ، ومن ذلك التزام الدولة بشراء الخدمة وضمان الحكومة لسداد حد أدنى مقابل هذه الخدمة . وغالباً ما يكون هذا السعر مرتفعاً جداً حتى تستطيع شركة المشروع استرداد ما أنفقته وما تبتغيه من ربح . وفي عقود التزامات الطرق السريعة التي طرحتها الحكومة المصرية بنظام (BOT) احتوت العروض على تمليك الملتزم مساحات شاسعة من الأراضي التي تقع على جوانب هذه الطرق. وهو أمر قد يتجاوز قيمة هذه العقود لا سيما إذا أبرمت لمدد طويلة من الزمن .
* ارتباط عقود (BOT) بالاحتكار حيث تشترط شركة المشروع ذلك حتى تضمن سيطرتها على السوق وضمان عدم منافستها ؛ حتى تستطيع أن تسترد ما أنفقته من أموال . ويترتب على ذلك ما يترتب على الاحتكار من أضرار ومساوئ . وإذا لم يرتبط المشروع بالاحتكار، فإن الدولة المضيفة تلتزم بشراء الخدمة التي يقدمها المشروع كما يحدث في محطات الكهرباء أو تضمن حداً أدنى من التشغيل كما يحدث في المطارات أو الطرق .

* ارتفاع تكلفة المشروعات على المدى الطويل خاصة إذا تعلق الأمر بشراء الدولة للمنتج. وعلى سبيل المثال ؛ فإنه في قطاع الكهرباء تم التعاقد على إنشاء وتشغيل محطات كهرباء كما يلي :

- مشروع محطة توليد سيدي كرير بقدرة ٦٥٠ ميجاوات ، تم التعاقد عليه في ١٩٩٨/٧/٢٢ وبسعر شراء ٢,٥٤ سنت / كيلووات ساعة .
- مشروع محطة توليد خليج السويس بقدرة ٦٥٠ ميجاوات ، تم التعاقد عليه في ١٩٩٩/١٠/٣ وبسعر شراء ٢,٣٧ سنت / كيلووات ساعة .
- مشروع محطة توليد شرق بور سعيد بقدرة ٦٥٠ ميجاوات ، تم التعاقد عليه في ١٩٩٩/١٠/٣ وبسعر شراء ٢,٣٧ سنت / كيلووات ساعة .

وإذا علمنا أن كل سنت في سعر الكيلووات ساعة يكلف الدولة سنوياً أربعين مليون دولار، ففي مثل هذه الحالة تصبح لهذه الأسعار دلالتها الخطيرة .

* تصل خطورة عقود (BOT) إلى مدى واسع من الإضرار بالبلاد إذا كان المستثمر يقوم بتحويل جميع أرباحه إلى الخارج ولا يلتزم باستثمار أي جزء من هذه الأرباح داخل الدولة كما هو حادث في كل عقود (BOT) التي أبرمتها الحكومة المصرية ، مع التزام من الدولة بتحويل هذه الأرباح حسب العملة الأجنبية أيا كانت قيمتها وفي أي وقت تشاء شركة المشروع .

وأمام هذه السلبيات فإن الأمر يستوجب وضع إطار تشريعي مناسب لعقود (BOT) يعظم إيجابياتها ويحد من السلبيات التي تنتج عنها .

<u>٤- الإطار العام لتنظيم عقود (BOT) في تنفيذ المشروعات الكبرى والبنية الأساسية:</u>

يجب أن يشتمل التشريع على المبادئ التالية :

أولا : ضبط عملية اللجوء إلى عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية بحيث يكـون الأمر في إطار محدد ومبين لأوجه النشاط التي تتلاءم مع هذه العقـود ، حتى لا يؤدي الأمر في النهاية إلى سيطرة الأجنبي على محاور الاقتصاد المصري وسيطرته على خدمات ومرافق حيوية للوطن والمواطن .

ثانيا : إعادة النظر في إطالة أمد هذه العقود والتي يمكن أن يصـل إلـى تسـع وتسعين عاماً ، وهي مدة طويلة جداً . فالعقد الذي يستمر قرابة القرن من الزمان لا بد أن يرتب أوضاعاً سياسية واقتصادية واجتماعيـة يصـعب التعامل معها. ولنا في عقد التزام قناة السويس العظة والعبرة .

ثالثا : ضرورة اشتراط في حالة كون شركة المشروع مستثمرا أجنبياً تحويـل الأموال اللازمة لإنشاء المرفق من الخارج ، وأن يرتبط الأمر بضرورة استخدام تكنولوجيا ملائمة للبيئة المحلية .

رابعا : إنشاء جهاز رقابي يتولى مراقبة إجراءات التعاقد ، وضمان وجود رقابة فاعلة للدولة أثناء إنشاء وتشغيل المرفق ومراجعة برامج صيانته حيث لها في ذلك مصلحة محققة إذ يرتبط ذلك بقدرة شركة المشروع علـى تنفيذ التزامها بنقل ملكية المرفق إلى الدولة بعد انتهاء مدة العقد .

خامسا : ضرورة أن تقوم شركة المشروع أثناء تشغيل المرفق باستثمار جـزء من أرباحها داخل الدولة بما لا يؤثر في حقها المشروع في استرداد ما أنفقته في بناء المرفق أو يحقق لها الأرباح المعقولة وهو أمـر تتبـدى أهميته في ظل عقود (BOT) التي تطبق لمدة طويلة من الزمن .

بهذه الضوابط وغيرها يمكن لعقود (BOT) أن تمثـل إضـافة للاقتصـاد الوطني ، وبغيرها تصبح هذه العقود مغرماً يضيف إلى الاقتصاد الوطني أعباء جديدة .

الفصل السابع
المتغيرات العالمية والإقليمية والمحلية المعاصرة وآثارها على قطاع التشييد والبناء فى مصر

مقدمة :

شهدت السنوات الأخيرة العديد من التطورات السياسية والاقتصادية والتكنولوجية ، والكثير من التحولات الهامة على الأصعدة المحلية والإقليمية والعالمية مما انعكس على الاقتصاد المصري بصفة عامة وعلى قطاع التشييد بصفة خاصة حيث أصبح يواجه بمجموعة من الظروف البيئية الداخلية والخارجية والتي تتمثل فيما يلي :

١ – إنشاء منظمة التجارة العالمية (WTO) والتي تشرف على تحرير التجارة الدولية في السلع والخدمات وحماية حقوق الملكية الفكرية ، ولتنضم إلى كل من البنك الدولي وصندوق النقد الدولي في إدارة النظام الاقتصادي الدولي الجديد .

٢ – تزايد الدور الذي تلعبه المؤسسات المالية الدولية بشكل مباشر في دعم انتشار النسق الرأسمالي وذلك من خلال تعميم برامج ما يسمى بالإصلاح الاقتصادي في الدول النامية وكذلك دعم برامج الخصخصة وتشجيع الاستثمارات على الأخص في قطاع الإنتاج .

٣ – الاتجاه نحو إقامة تكتلات اقتصادية إقليمية ومن أمثلة هذه التكتلات : الاتحاد الأوروبي ، والتكتل الأمريكي الكندي المكسيكي (NAFTA) ، وتكتل دول جنوب شرق آسيا (ASEAN)، ومجلس التعاون الخليجي ، والاتحاد المغربي العربي. والجدير بالملاحظة أن التكتلات الاقتصادية لم تعد تقتصر على حرية المبادلات التجارية وإنما تجاوزتها لتشمل القطاعات الخدمية والمالية وعوامل الإنتاج (سياسات الاستثمار والعمالة) . وقد كثر الحديث في السنوات الأخيرة حول ضرورة قيام تكتل عربي أو تكتل شرق أوسطي في مواجهة التكتلات الإقليمية الخارجية .

٤ – تزايد دور الشركات متعددة الجنسيات وتأثيرها الواضح في العديد من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية حول العالم ، حيث تحقق هذه الشركات ما يربو على ٢٢% من الناتج القومي العالمي [١]، كما تسيطر على أكثر من ثلث الإنتاج العالمي وأكثر من نصف التجارة الدولية وحوالي ٨٠% من مبيعات التكنولوجيا وتصاريح استخدامها[٢].

٥ – التقدم الهائل في وسائل الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات والذي ربط العالم إعلامياً وثقافياً واقتصادياً وسياسياً ، وهو ما يطلق عليه الفكر العالمي " الموجة الثالثة " أو "موجة المعلوماتية " والذي له أبلغ الأثر في الاقتصاد العالمي والإقليمي والمحلي بكل مجالاته .

٦ –دخول مصر في اتفاقيات المشاركة مثل المشاركة المصرية الأوروبية وهو يقع ضمن المشاركة المتوسطية – الأوربية ، وقد قامت بعض الدول المتوسطية

---

(١) قضايا التخطيط والتنمية ، قضية رقم ٩٩ ، يناير ١٩٩٦ ، معهد التخطيط القومي ، أثر التكتلات الاقتصادية على قطاع الزراعة .

(٢) أماني أحمد زعرب ، التغيرات الاقتصادية الدولية المعاصرة وآثارها على مستقبل الاستثمارات الصناعية في مصر ، رسالة ماجستير ، تجارة عين شمس ، ١٩٩٦ .

بالتوقيع على مشروعات المشاركة الخاصة بها كإسرائيل وتونس ومصر أخيراً. وكذلك المشاركة المصرية – الأمريكية والتي تهدف إلى تحويل العلاقة بين الطرفين من مرحلة تلقي المساعدات إلى مرحلة الشريك التجاري.

٧ – تطبيق مصر لبرامج الإصلاح الاقتصادي التي تطلبها الهيئات الدولية والذي يهدف إلى تقليص دور القطاع العام وزيادة دور القطاع الخاص في الاقتصاد القومي . فقد بلغت مساهمة القطاع الخاص في الاستثمار السنوي حوالي ٥١% عام ١٩٩٧/٩٦ مقابل أقل من ٢٠% قبل عام ١٩٨٢/٨١ ، كذلك بلغ نصيب القطاع الخاص من الناتج المحلي الإجمالي حوالي ٦٩% عام ١٩٩٧/٩٦ مقابل ٥١% عام ١٩٨٢/٨١ [(١)] . بالإضافة إلى بدء الدولة عدداً من مشروعات التنمية العملاقة والتي يُنتظر أن يكون للقطاع الخاص دور فاعل فيها ، وبالطبع سيكون لقطاع التشييد والبناء دور هام في تلك المشروعات لكونه الجهاز الذي يقوم بتنفيذ أعمال البنية الأساسية لهذه المشروعات .

وغني عن البيان أن التطورات والتغيرات السابقة تحمل في طياتها العديد من الفرص التي يمكن اغتنامها وتعظيم الاستفادة منها ، كما تخلق تهديدا ومحاذير يمكن أن تحد من قدرة الاقتصاد القومي وتعرقل عملية التنمية وهو ما يدعو إلى العمل على تجنب آثارها الضارة والانتباه إلى مضاعفاتها السيئة .

(١) **منظمة التجارة العالمية** (WTO) :

<u>١ – الخطوط العامة لاتفاقية إنشاء منظمة التجارة العالمية:</u>

تمثل منظمة التجارة العالمية الإطار التنظيمي والمؤسسي الذي يحتوي على كافة الاتفاقات التي أسفرت عنها جولة أورجواي (١٩٨٦–١٩٩٣) . وكانت جولة أورجواي هي الجولة الثامنة والأخيرة من جولات اتفاقيات

---

(١) جريدة الأهرام ، عدد ١٩٩٧/٩/٣ ، ص ١٥ .

الجات (GATT) وقد شاركت فيها ١١٧ دولة منها مصر وانتهت بإعلان اتفاقية إنشاء منظمة التجارة العالمية World Trade Organization(WTO). وقد دخلت الاتفاقية حيز التنفيذ اعتباراً من أول يناير ١٩٩٥ .

ويمكن القول إن محصلة دورة أورجواي إنما تمثلت في الاتفاق على تحرير تجارة الخدمات والاتفاق على موضوع الملكية الفكرية وكذلك تخفيض الدعم على المنتجات الزراعية . ويعتبر دخول الخدمات في نطاق اتفاق منظمة التجارة العالمية نقطة تحول هامة في العلاقات الاقتصادية الدولية لما يمثله قطاع الخدمات من أهمية كبيرة في التجارة الدولية ، ويشمل هذا القطاع الخدمات جميع الخدمات المالية من بنوك وشركات تأمين وأسواق مال ، ويشمل كذلك خدمات النقل بكافة أنواعه وشركات الاتصال والمعلومات ونشاط السياحة وأيضاً قطاع الإنشاءات والتعمير ، بالإضافة إلى الخدمات المهنية ذات الطابع التجاري مثل الخدمات الطبية والهندسية والتعليمية .

وقد التزمت مصر والدول الأعضاء بتحرير تجارة الخدمات في قطاعاتها المختلفة بما في ذلك قطاع التشييد والبناء . ومن الجدير بالذكر أن خدمات الإنشاءات والمقاولات تلعب دوراً هاماً في الاقتصاد القومي للدول المختلفة حيث تمثل ما يتراوح بين ٨-١٠% من إجمالي الناتج المحلي للدول المتقدمة وبعض الدول النامية مثل الجزائر ومصر ، وحوالي ٣% في الدول الأقل نموا مثل مملكة نيبال وأوغندا . ويعتبر هذا القطاع مورداً هاماً لفرص العمل سواء العمالة الماهرة أو غير الماهرة كما يمثل في بعض الدول مصدراً رئيسياً للنقد الأجنبي[1].

---

[1] د. محسن هلال ، قطاع الإنشاءات والمقاولات في إطار اتفاق التجارة الدولية للخدمات ، ندوة الجات وتأثيرها على صناعة التشييد والبناء في الوطن العربي ، اتحاد المقاولين العرب ، القاهرة ، ١٩٩٤ .

ويلاحظ أن أهم الدول المصدرة لخدمات الإنشاءات والمقاولات هي الولايات المتحدة حيث تستأثر الشركات الأمريكية بأكثر من ثلث حجم النشاط الدولي في قطاع المقاولات في عام ١٩٩٠ تليها الشركات اليابانية ثم الإيطالية والبريطانية . ومن بين أكبر (٢٥٠) شركة مقاولات في العالم توجد (١٠٨) شركات أوربية و(٦) شركات أمريكية ، وتستحوذ هذه الشركات مجتمعة على أكثر من ٨٠% من عقود الإنشاءات والمقاولات في دول العالم [٢] .

وتعتبر التجارة الدولية في الإنشاءات والخدمات الهندسية بمثابة نشاط يتم عبر الحدود ويشمل الانتقال المؤقت – خلال فترة المشروع – لكل من الأشخاص والمعدات والسلع الرأسمالية بقدر إمكانية نقلها . وليس من الضروري دائماً أن تقوم شركات المقاولات بإنشاء فروع لها في الدولة المستوردة للخدمة إلا إذا اشترطت الدولة ذلك أو إذا قامت هذه الشركات بنشاط دائم في هذه الدولة .

ونظراً للقيود التي كانت تواجه شركات المقاولات عند ممارسة نشاطها في الدول الأخرى والتي كانت تتمثل في المعاملة التفضيلية للشركات الوطنية والمساعدات الحكومية لشركات المقاولات المحلية والإجراءات الضريبية والقيود على انتقال الأفراد الأجانب ، جاءت اتفاقية منظمة التجارة العالمية لإزالة هذه القيود ليس فقط في قطاع الإنشاءات والمقاولات بل في قطاعات الخدمات الأخرى القابلة للتجارة الدولية .

كما أنه بموجب هذه الاتفاقية تلتزم كل دولة من الدول الأعضاء بفتح أسواقها أمام الشركات التابعة للدول الأخرى دونما تفرقة في المعاملة بين دولة وأخرى .

---

[٢] د. محسن هلال . المرجع السابق .

ويجب التنويه بأن قطاع التشييد والبناء في مصر لن يتـأثر بالالتزامـات المقدمة في مجال خدمات الإنشاءات والمقاولات فحسب ولكن أيضـاً بمعظـم الاتفاقات التي وقعت عليها مصر وبصفة خاصة فيما يتعلق بتحرير الاستثمارات وتحرير التجارة في السلع ، ولا سيما مواد ومستلزمات البناء والتشييد كالأسمنت والحديد والزجاج والأخشاب والأدوات الصحية إلى غير ذلك مـن مسـتلزمات الإنتاج .

٢- انعكاسات اتفاقية التجارة العالمية على قطاع البناء والتشييد في مصر:

لا شك أن تحرير تجارة الخدمات في إطار اتفاقية التجارة العالميـة لـه العديد من الآثار على الاقتصاد القومي المصري بكل قطاعاته وأنشطته ، وهذا الأمر إن كان يحمل العديد من المزايا للاقتصاد المصـري إلا أنـه يحمل في طياته الكثير من الصعوبات والتحديات والتي يمكن أن تكـون سبباً لبعض المشاكل في قطاعات معينة .

ومن المؤكد أن هذا الأمر سيلقي بظلاله أيضاً على قطاع التشييد والبنـاء باعتباره واحداً من أهم الأنشطة الخدمية . ونظراً لطبيعته الخاصة فـإن هنـاك العديد من الآثار السلبية والإيجابية لاتفاقية تحرير الخدمات على قطاع التشـييد والبناء المصري .

ويمكن القول إن أهم المزايا التي يتيحها اتفاق الخدمات تتمثل في الحصول على التكنولوجيا الجديدة والوصول إلى قنوات الاتصال ومراكـز المعلومـات المتعلقة بأنشطة وتجارة الخدمات في الدول المختلفة . فضلاً عن استفادة مصر من قوانين الدول الأخرى في تنظيم قطاعات الخدمة فيها .

وبالنسبة لقطاع التشييد والبناء فإن تأثير اتفاقية التجارة يتلخص فيما يلي[1] :

- يتيح فتح السوق أمام المنافسة الأجنبية للشركات المحلية التعرف على أحدث التكنولوجيات في هذا المجال ، واكتساب خبرة اضافية ترفع من مستوى أداء هذه الشركات وتدعم مكانتها في الأسواق المحلية والخارجية خاصة في البلاد العربية وإفريقيا حيث تعتبر صناعة البناء والتشييد من الصناعات ذات التوجه التصديري والتي لمصر فيها مزايا نسبية وسابق خبرة في تلك الدول.
- يلاحظ أن دخول الشركات الأجنبية إلى السوق المحلية يستلزم قيامها بنقل العديد من الأجهزة والمعدات وبعض مواد البناء من الخارج بينما تعمل الشركات المحلية من خلال شبكة وطنية متكاملة من الموردين ومقاولي الباطن مما يعطيها ميزة نسبية تجعل من المنافسة الحرة التي توفرها الاتفاقية حافزاً لهذه الشركات المحلية لقيامها بالتطوير المستمر لأنظمتها ومعداتها بحيث تحافظ على الميزة النسبية التي تؤهلها لمنافسة الشركات الأجنبية أو التعاون معها والاستفادة منها .
- أظهرت الخبرة السابقة لمصر في مجال تحرير الخدمات – قبل جولة أورجواي – أن المنافسة الأجنبية يمكنها أن تساهم في رفع مستوى الخدمة دون تعرض المنتج الوطني للضياع ولعل خبرة البنوك المصرية في فترة الانفتاح الاقتصادي دليل على ذلك .
- قدمت مصر التزامات بتحرير أنشطة محددة في قطاع البناء والتشييد ومن ثم فإنه أصبح من الممكن نفاذ الشركات الأجنبية للسوق المحلي ، ومن الناحية المقابلة فإن التزامات الدول الأخرى في نفس القطاع تمثل الفرص

---

[1] د. سلطان أبو علي ، التحديات الجديدة للجات وأثرها على مصر ، مجلة البحوث التجارية ، تجارة الزقازيق، العدد الأول ، المجلد السابع ، ١٩٩٥ .

الممكنة للشركات المصرية وغيرها في دخول أسواق تلك الدول خاصة وأن صناعة المقاولات المصرية من الصناعات التي يمكن أن يكون لها وضع متميز في الأسواق الخارجية ولاسيما الدول العربية والإفريقية .

- لا يترتب على تحرير قطاع الخدمات أعباء إضافية أو تعديل بعض القوانين فالمقاول الأجنبي لا بد أن يخضع للقوانين المصرية وأن يكون له شريك مصري بنسبة ٥١% وأن يكون مسجلاً بالاتحاد المصري لمقاولي البناء والتشييد كما أنه لا يحصل على أي مشروع تقل تكلفته عن ٤٠ مليون جنيه لأن هذه المشروعات قاصرة على المقاول المصري .
- تقضي أحكام الاتفاقية التي وقعت عليها مصر بأن المشتريات الحكومية وكذلك الإنشاءات الحكومية والعامة لا تدخل ضمن الاتفاقية إلا إذا نُص على ذلك صراحة في جداول محددة . ونظراً لأهمية حجم الإنشاءات الحكومية – بما في ذلك البنية الأساسية – فإن هذه الأحكام تأتي في صالح الشركات الوطنية بما يتيح الفرصة لتطوير هذه الشركات وتعزيز قدرتها التنافسية.
- هناك بعض الصناعات المرتبطة بصناعة البناء والتشييد مثل الأدوات الصحية والسيراميك والأسمنت تعتبر من الصناعات القوية ولا خوف عليها من إزالة التعريفة الجمركية ، بل يمكن لهذه الصناعات أن تتنافس في الأسواق الخارجية بما يزيدها قوة وكفاءة وبما ينعكس في النهاية على قطاع البناء والتشييد من خلال زيادة جودة الإنتاج .
- ازدياد المنافسة وإزالة الحواجز الجمركية سوف يفيد كلاً من المستهلك والمنتج من خلال رفع مستوى الخدمة المقدمة والارتقاء بها وكذلك تخفيض تكلفة الإنتاج ، وخاصة فيما يتعلق بالسلع الرأسمالية كالآلات والمعدات التي لا تستطيع مصر إنتاجها .

- تعاني الكثير من شركات القطاع من مشكلات عديدة سبق الإشارة إليها لعل أبرزها ضعف الإنتاجية واختلال الهياكل التمويلية للكثير من الشركات والتخلف التكنولوجي للبعض منها ، ومن المتوقع زيادة حدة هذه المشكلات مع تزايد الاتجاه نحو تحرير التجارة في السلع والخدمات بما يجعل هذه الشركات غير قادرة على تقديم خدماتها بالجودة والسعر المطلوبين ، وبالتالي فإن هذه الشركات لا تستطيع الاستمرار والنمو ما لم تحل هذه المشكلات ، وهو ما يستدعي أن تعمل هذه الشركات على إعادة الهيكلة والسعي نحو المعرفة والتأهيل والتكامل ، خاصة وقد دخل الساحة العربية والأفريقية – التي تعد الأسواق المتاحة للشركات المصرية – شركات أجنبية تمتلك التقنيات الحديثة والوسائل المتجددة في التنظيم والأداء ، فضلاً عن منافسة هذه الشركات للشركات المحلية داخل السوق المحلي .
- تتألف صناعة التشييد والبناء من أنشطة متعددة مثل إنتاج مواد البناء والمؤسسات الاستشارية والمقاولات وهيئات التمويل ومؤسسات التطوير والتدريب ... إلخ . ويلاحظ في هذا المجال أن مجموع فعاليات هذه الصناعة لم ترق على الصعيد المحلي إلى مستوى تكاملي ولا تجمعها منظومة شاملة متناسقة بما يجعلها – وهي على هذا الوضع – لا تستطيع المنافسة أو حتى التعاون مع الشركات الأجنبية في الداخل والخارج ، فلا شك أن المستقبل سيكون للكيانات ذات الكفاءة العالية التي تجمع تخصصات متعددة تخضع لأسس الإدارة العلمية في مجالات إدارة المشروعات ورقابة الجودة مع الإلمام الواعي – بدرجة كبيرة بكافة التقنيات والمواد الحديثة .

ويتضح من العرض السابق أن هناك عدداً من الآثار الإيجابية والسلبية التي يمكن أن تؤثر على كفاءة الأداء داخل قطاع التشييد والبناء في الفترة الحالية

والمستقبلية ، وأن ما يمكن أن يفسر على أنه عنصر سلبي يمكن أن يتحول إلى عنصر إيجابي إذا تم أخذ هذه الآثار في الاعتبار ومحاولة تلافيها والعمل على رفع كفاءة الأداء والإنتاجية ، ومن ثم العمل على تطوير الأداء والتأهيل العلمي للكوادر البشرية والاهتمام بالتدريب والجودة وإدارة المشروعات بأسلوب علمي، وجلب واستحداث التكنولوجيا حتى يمكن الاستفادة بالعناصر الإيجابية وتفادي أو التقليل من أهمية الآثار السلبية .

وخلاصة القول أن إنشاء منظمة التجارة العالمية يمثل تحدياً حقيقياً أمام مصر ليس في قطاع التشييد والبناء فحسب ولكن في كافة الأنشطة والقطاعات وهو ما يتطلب المزيد من الجهد في كافة المجالات لضمان تحقيق مصر مكانة في منظومة النظام الدولي الجديد وخاصة السعي إلى المزيد من الاعتماد على العلم والتكنولوجيا وضرورة الاستمرار في التطوير والنهوض بالصناعات المحلية وإدخال التطوير النوعي لرفع جودة المنتجات وخفض تكاليفها .

(٢) المشاركة المصرية – الأوربية :

تم التوقيع فى ٢٥ يونية ٢٠٠١ على الاتفاق الأوربي المتوسطي بين جمهورية مصر العربية والجماعات الأوربية ودولها الأعضاء ، وقد تم بموجبه الدخول فى مشاركة بين مصر من جانب والاتحاد الأوربي ودوله الأعضاء من جانب آخر .

ويتوافر فى الاتحاد الأوربي عدد من المقومات تعطيه الأولوية فى علاقات مصر الخارجية، فهو يعتبر من أكبر وأنجح التجمعات الاقتصادية في العالم ، فضلاً عما يحققه التقارب مع أوروبا من توازن مطلوب فى علاقات مصر الدولية ، كما يمثل القرب الجغرافي بين مصر ودول الاتحاد الأوربي أحد العوامل الرئيسية لنجاح أي تكامل اقتصادي .

وتمثل دول الاتحاد الأوربي فى مجموعها أهم شريك تجاري لمصر فعلى سبيل المثال بلغت الصادرات المصرية الى دول الاتحاد فى عام ١٩٩٥ حوالي ٤٨,٩ % من إجمالي صادرات مصر، كما بلغت الواردات من دول الاتحاد حوالي ٣٩,١ % من إجمالي واردات مصر فى ذات العام . وقد بلغ إجمالي التجارة الخارجية لمصر مع دول الاتحاد حوالي ٩٤٢٥ مليون دولار عام ١٩٩٥ بما شكل نحو ٤١,٤ %من إجمالي تجارة مصر الخارجية (1).

وعلى الجانب الآخر تعتبر تجارة مصر مع دول الاتحاد هامشية تماما بالنسبة لإجمالي تجارة الاتحاد الأوربي حيث تمثل صادرات وواردات مصر من دول الاتحاد حوالي ٠,١٤% ، ٠,٤% على التوالي من إجمالي صادرات وواردات الاتحاد الأوربي . وفيما يتعلق بالميزان التجاري المصري مع الاتحاد الأوربي فإنه يسفر عن عجز متواصل بلغ نحو ٤١٨٩ مليون دولار عام ١٩٩٥ بما يمثل نحو ٤٤% من قيمة التجارة بين الطرفين فى العام المذكور.

ويقوم الاتفاق بين مصر والاتحاد الأوربي على دعامتين أساسيتين هما : تحرير التجارة بين مصر ودول الاتحاد تمهيداً لإقامة منطقة تجارة حرة فى غضون ١٢ عاماً ، وكذلك قيام الاتحاد الأوربي بتقديم عون فني ومالي لمصر يؤهلها لأن تكون شريكاً كاملاً فى علاقة اقتصادية متوازنة ومتكافئة.
ويحدد الاتفاق مجالات التعاون بين الجانبين وهي المجالات التي سيقدم الاتحاد الأوربي فيها الدعم والمعونة لتأهيل الاقتصاد المصري ، وهذه المجالات هي : التعاون الاقتصادي ، التعليم والتدريب والتعاون العلمي والتكنولوجي ، والتعاون

(1) أحمد النجار ، المشروع المتوسطي : الأبعاد الاقتصادية والتكنولوجية ، مؤتمر مصر ومشروعات النظام الاقليمي الجديد فى المنطقة ، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية – جامعة القاهرة ، ٧-٩ ديسمبر ١٩٩٦ .

فى مجالات الصناعة والزراعة ، والارتفاع بمستوى الجودة والمواصفات الفنية، وتشجيع الاستثمار والسياحة ، والتعاون فى المجالات الاجتماعية والثقافية .
أما فى مجال الخدمات الخاصة بالإنشاءات والمقاولات فقد أصبحت التزامات مصر والاتحاد الأوربي فى نصوص اتفاقية منظمة التجارة العالمية هي التي تحكم معيار العلاقة بين مصر والجانب الأوربي فى هذا المجال . وعلى ذلك فإن الجانب المؤثر فى اتفاقية المشاركة بين قطاع التشييد والبناء يتمثل فى تحرير التجارة فى مواد البناء والجوانب المتعلقة بها كقواعد المنشأ والمواصفات الفنية وحقوق الملكية الفكرية .

ويمكن القول إن المشاركة مع أوربا يمكن أن تحمل عدداً من المزايا لشركات البناء والتشييد المصرية يتمثل بعضها فى فتح سوق ضخم أمام هذه الشركات لتصدير خدمات الإنشاءات والمقاولات خاصة وأن بعض الشركات المصرية قد نجحت فى غزو أسواق الإنشاءات فى بعض الدول العربية والأفريقية وبعض دول أوربا الشرقية . كذلك فمن المتوقع زيادة حجم الاستثمارات الأوربية المباشرة فى مصر وهو ما يشجع على قيام العديد من المشروعات وما يعنيه ذلك من زيادة الطلب على خدمات البنية الأساسية لهذه المشروعات .

ويضاف إلى ما سبق ارتفاع جودة الإنتاج والخدمات المقدمة ، حيث ستضطر هذه الشركات إلى تطوير خدماتها وتقديمها بأعلى جودة ممكنة لكي تستطيع المنافسة أمام الشركات الأوربية – وغيرها – في الداخل والخارج . كما لا يمكن إغفال مساهمة الاتحاد الأوربي في برنامج تأهيل وتطوير بعض قطاعات الاقتصاد القومي ومنها الصناعة سواء عن طريق الدعم المادي أو

الفني ودعم برامج التدريب والبحوث وهو ما يمكن استثماره في تطوير وتحديث صناعة البناء والتشييد .

وكما يحمل اتفاق المشاركة مع أوربا الموحدة العديد من المزايا فإنه في ذات الوقت يثير العديد من المخاوف ، فمن المتوقع أن تواجه خدمات الإنشاءات منافسة غير متكافئة على الأقل في الأسواق الخارجية حيث تمتلك الشركات الأوربية الخبرة والمقومات المادية والفنية والبشرية بدرجة تفوق كثيرا ما لدى الشركات المصرية من هذه الإمكانات والمقومات .

وكذلك فإن المواصفات الفنية وقواعد المنشأ قد تمثل عائقاً أمام صادرات مصر من خدمات الإنشاءات والمقاولات وكذلك من مواد ومستلزمات البناء لاسيما وأن الدول الأوربية تضع شروطاً أو مواصفات فنية عالية لا تستطيع الصناعة المصرية الوصول إليها بما لديها من إمكانات. كما أن تطبيق اتفاقيات حقوق الملكية الفكرية سيؤدى الى ارتفاع أسعار بعض مواد البناء وذلك لارتفاع أثمان براءات الاختراع .

وفى ضوء ما سبق ، يمكن القول إن المشاركة المصرية الأوربية تفرض تحدياً آخر أمام الاقتصاد المصري بكافة قطاعاته يستلزم العمل على الاستفادة من الفرص التي يتيحها والاستعداد لمواجهة التهديدات الناتجة عنه ، وذلك بالسعي نحو التطوير والتأهيل لمواجهة المنافسة التي يفرضها قيام منطقة للتجارة الحرة بين مصر وأوربا . وعلى أية حال فإن هذه المنافسة سوف يفرضها تيار تحرير التجارة الدولية فى ضوء اتفاقية منظمة التجارة العالمية . هذا بالإضافة إلى أن التزامات مصر فى اتفاق المشاركة لا يخرج عن التزامات مصر لتحرير تجارة الخدمات فى إطار اتفاقية التجارة العالمية .

(٣) السوق العربية المشتركة :

أصبحت التكتلات الاقتصادية الإقليمية والدولية أحد سمات الاقتصاد الدولي في الوقت الحالي ، وقد تزايد الاتجاه نحو إقامة تكتلات اقتصادية جديدة أو توسيع نطاق تكتلات قائمة بالفعل خاصة مع تحرير التجارة في السلع والخدمات وزيادة حدة المنافسة العالمية في إطار منظمة التجارة العالمية السابق التحدث عنها ولا سيما وأن اتفاقيات تحرير التجارة تعتبر أن المعاملات بين أطراف التكتل الاقتصادي هو أمر داخلي وليس دولياً ، كما تتمتع التكتلات الاقتصادية بمزايا عديدة في إطار اتفاقية التجارة العالمية لا تتمتع بها الدول الأعضاء منفردة .

ويتجه العالم الآن إلى نظام عالمي جديد تتراجع فيه مكانة الكيانات المحدودة والاقتصاديات الصغيرة غير المتطورة ، مفسحة المجال لتعاظم دور الاقتصاديات المتطورة والكيانات الكبيرة التي تستهدف المصالح المشتركة لأعضائها كضرورة تنموية في الحاضر والمستقبل .

وقد أدركت الدول العربية مؤخراً أن التكامل الاقتصادي العربي لم يعد شعارا أو هدفا سياسيا بقدر ما هو ضرورة تنموية تنعكس آثارها بشكل قوي على قدرة هذه الدول اقتصادياً وسياسياً وعلى مكانتها في النظام الدولي الأشمل.

وعلى الرغم من أن التكامل بين الأقطار العربية يعد بديهة اقتصادية واستراتيجية وأمنية للوطن العربي ، إلا أن محاولات التكامل الماضية بين الدول العربية لم تنجح بالدرجة الكافية ولم تحقق إلا أهدافاً جزئية محدودة من أهدافها المعلنة .

ويفرض الوضع الحالي على الساحتين الإقليمية والعالمية واقعاً جديداً لا تستطيع الدول العربية أن تتجاهله ، فالتجارة العالمية تتجه للتحرر في ظل منظمة التجارة العالمية ، كما قامت بعض الدول العربية بالتوقيع على اتفاقيات مشاركة مع الاتحاد الأوربي ، بالإضافة إلى مشروع السوق الشرق أوسطية الذي يعرض على الساحة ما بين وقت وآخر .

ولقد صدر عن مؤتمر القمة العربية في يونيو ١٩٩٦ تكليفا رسميا إلى المجلس الاقتصادي العربي بالتحرك لإنشاء منطقة التجارة الحرة العربية لتكون نواة لقيام سوق عربية مشتركة ، وقد بدأ التنفيذ الفعلي لهذه المنطقة ابتداء من يناير ١٩٩٨ بحيث تسقط جميع القيود الكمية الجمركية وغير الجمركية بحلول عام ٢٠٠٨ .

ولا شك أن قيام السوق العربية المشتركة سوف يكون له العديد من الآثار على كافة الدول العربية، وسوف تتأثر به قطاعات الاقتصاد العربي بدرجات متفاوتة ، ولا ريب في أن قطاع البناء والتشييد العربي سوف يكون في مقدمة القطاعات التي سوف تتأثر بقيام السوق وذلك نظراً للزيادة المتوقعة في التجارة البينية العربية سواء السلعية أو الخدمية وكذلك زيادة الاستثمارات العربية البينية والمشروعات المشتركة بين الدول العربية ، وهو ما ينعكس بالضرورة على قطاع التشييد والبناء في صورة زيادة الطلب على البناء والتشييد . والجدير بالذكر أن قطاع البناء والتشييد المصري يعتبر من القطاعات الرائدة على المستوى العربي ولذلك فهو من أكثر قطاعات الاقتصاد المصري تأثراً بالسوق العربية المشتركة فى حالة قيامها .

<u>١ – السمات العامة للتجارة العربية البينية:</u>

تتسم التجارة بين الدول العربية بعدة سمات لعل من أهمها انخفاض الأهمية النسبية للتجارة البينية العربية واستمرارها دون ١٠ % من قيمة

التجارة الخارجية العربية خلال العقود الثلاثة الأخيرة [1] . واستمرار هذه النسبة المنخفضة يؤدي بلا شك الى إحجام المستثمرين عن الاستثمار في مشروعات تصديرية للسوق العربية وتفضيل الاستثمار فى المشـروعات الموجهة الى الأسواق الدولية . ومن ناحية أخرى فإن انخفاض مسـتوى الاستثمار سيؤدي إلى بقاء هذا المستوى المنخفض للتجارة العربية البينية ، ولهذا لا بد أن يكون الجهد المبذول في اتجاهين وهما تشجيع الاسـتثمار العربي وتنمية التجارة العربية البينية .

كما تتميز التجارة البينية للدول العربية بتركزها الجغرافي الشديد إذ تتركز الصادرات البينية لأي دولة عربية فى أسواق ثلاث دول عربية على الأكثـر . ومن أبرز سمات التبادل التجاري العربي البيني التأثر بالعلاقات السياسية الثنائية التي تلعب دوراً هاماً فى حجم التبادل التجاري العربي البينـي فهنـاك علاقـة طردية بين العلاقات السياسية بين الدول العربية وحركة التبادل التجاري بينها . ويشكل البترول نسبة عالية فى الصادرات البينية للدول النفطية ونسبة عالية فى الواردات البينية للدول العربية غير النفطية .

وتعكس هذه السمات للتجارة العربية البينية ضعف التعاون الاقتصادي بين الدول العربية وضعف آليات تنمية هذه التجارة على مر السنين ؛ على الـرغم من تعدد وتنوع مؤسسات العمل العربي المشترك وتوافر كافة المقومات التـي تؤهل الدول العربية لإقامة وحدة اقتصادية شاملة وليس زيادة التبادل التجـاري فقط .

[1] د.معتصم سليمان ، نحو استراتيجية لتنمية التجارة العربية – مجلة شئون عربية ، العدد ٧٩ ، ١٩٩٤ .

٢- التكتل الاقتصادي العربي في ظل منظمة التجارة العالمية :

تتمتع التكتلات الإقليمية بمزايا عديدة في إطار منظمة التجارة العالمية التي لا تمنع قيام تكتلات اقتصادية مثل الاتحاد الأوربي والنافتا والسوق العربية ، بل على العكس فإن كل هذه التكتلات تتمتع بمزايا لا تحصل عليها الدول الأعضاء منفردة .

وتعتبر منظمة التجارة العالمية أن المعاملات بين أطراف التكتل الواحد أمر داخلي وليس دولياً ، وهذا التعاون بينها لا يمثل في عرف العقود الدولية تعاونا بين دول منفصلة بل يتم التعامل مع الدول المكونة له كتكتل واحد وهو ما دعى العديد من الدول إلى السعي لتكوين عدد من التكتلات الاقتصادية كما سبق ذكره.

ولما كانت الدول العربية – رغم ثراء بعضها – تعتبر تصنيفها من الدول النامية فإنها تستفيد من مزايا عديدة في اتفاقية منظمة التجارة العالمية . ويمكن تلخيص أهم المزايا التي يمكن للدول العربية تحقيقها في حالة قيام تكتل اقتصادي بينها فيما يلي :

- الحصول على أفضل مزايا تنافسية في إطار المعاملات التبادلية مع الدول أو التكتلات الاقتصادية الأخرى .
- التعاون الإقليمي بما يحقق خفض الاستيراد إلى أدنى حد ممكن مع تعظيم الصادرات وفقاً للمزايا التنافسية التي تتمتع بها كل دولة عربية .
- تعظيم مجالات الاستثمار الداخلي لبناء قاعدة صناعية عربية كبيرة تتيح ترسيخ الأموال العربية في استثمارات عربية مع جذب الاستثمارات العربية الخارجية للداخل بما يساعد على إقامة سوق مالية ومشروعات مشتركة عربية موحدة .

- توفير مصادر التمويل العربية كبديل للمؤسسات المالية الدولية مثل صندوق النقد والبنك الدوليين حفاظا على السلطة العربية الوطنية في اتخاذ قراراتها الاقتصادية وأثر ذلك على السيادة السياسية .
- ضمان وجود حد أدنى من الصادرات العربية المتبادلة في مجال العمالة والسلع والخدمات .
- يمكن من خلال التكامل العربي تحمل تكاليف الحصول على التقنية الحديثة المتقدمة والتي قد لا تستطيع دولة واحدة أن تتحملها بمفردها .

٣- دور قطاع التشييد والبناء في الاقتصاد العربي:

يمكن التمييز بين مرحلتين رئيسيتين في نشاط قطاع البناء والتشييد العربي خلال العشرين عاماً الماضية كما يلي :

المرحلة الأولى : وهي الفترة التي شهدت ارتفاع أسعار البترول مادة الإنتاج والتصدير الأولى في الوطن العربي وامتدت هذه المرحلة من عام ١٩٧٣ حتى عام ١٩٨٣ ، وقد شهدت تلك المرحلة تنفيذ عدد كبير من المشاريع الإنمائية خاصة في الدول العربية المصدرة للبترول، وقد غطت هذه المشاريع مختلف المجالات من طرق ومطارات وموانئ ومستشفيات ومحطات الكهرباء ومصانع وغيرها .

وقد أدت هذه الزيادة الكبيرة في المشاريع التنموية الى زيادة الطلب على العمالة الوافدة وكذلك حدوث اختناقات كبيرة خاصة في مدخلات البناء والتشييد. وجاءت هذه المرحلة ومعظم شركات البناء والتشييد العربية لم يشتد عودها بعد، الأمر الذي زاد من الاعتماد على الشركات الأجنبية الأوربية والأمريكية بما في ذلك التسليم الكامل للمشروعات Turn Key Job، ولم يقتصر الأمر على محدودية قدرة المقاول العربي على تنفيذ المشاريع كبيرة الحجم فقط بل وكذلك

على المشاريع التي تتطلب تكنولوجيا متقدمة . وتقدر قيمة أعمال البناء في أواخر هذه المرحلة بنحو ١٠٠ مليون دولار سنوياً [١]، وهو ما يشير إلى حجم الأموال التي ذهبت إلى الشركات الأجنبية وحرمت منها شرايين الاقتصاد العربي بكل ما يعنيه ذلك من استبعاد آثار المضاعف فى الدورة الاقتصادية وضياع فرص الاستثمار والعمل فيه .

المرحلة الثانية : وهي الفترة من ١٩٨٣ وحتى ١٩٩٥ ، وقد شهدت هذه الفترة انخفاضاً حاداً في أسعار البترول ، ودخلت معظم الاقتصادات العربية في حالة ركود أو نمو بطئ ، وتراجع خلال هذه الفترة حجم أعمال المقاولات في الدول العربية وانسحبت معظم الشركات الأجنبية من سوق المقاولات العربية ، ودخلت بعض الشركات الأجنبية في مشاركة مع شركات عربية ، كما أن الأخيرة قد نمت وأصبحت أكثر قدرة وتأهيلاً للقيام بأعمال البناء والتشييد. وأصبحت هناك شركات عربية على قدر كبير من التأهيل مثل شركة المقاولون العرب المصرية وشركتي الخرافي وبن لادن السعوديتين .

ولم يكن انخفاض الإيرادات النفطية فقط هو العامل الوحيد وراء تراجع المقاولات والإنشاءات العربية ولكن يضاف إلى ذلك اكتمال البنية الأساسية للدول العربية المصدرة للبترول ، وكذلك ما أصاب المنطقة من حروب واضطرابات وحالة عدم استقرار وما نتج عنها من تحويل الموارد إلى المجالات العسكرية والأمنية . هذا بجانب ما أصاب معظم دول المنطقة من أزمات اقتصادية وعجز في موازين مدفوعاتها استوجب تطبيق برامج للإصلاح الاقتصادي في هذه الدول .

---

[١] د. سليمان المنذري ، دور المقاولات فى العمل العربي المشترك ، ندوة "دور الجامعة ومؤسسات العمل في دعم المقاولات العربية في البناء والتشييد " الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء ، القاهرة ١٧-٢٠ / مايو ١٩٩٧ .

وقد شهدت الفترة التالية لعام ١٩٩٢ زيادة ملحوظة في أعمال البناء والتشييد في الدول العربية فقد بلغت قيمة أعمال البناء والتشييد في عام ١٩٩٥ حوالي ٧٠ مليار دولار ، وبلغ الناتج المحلي العربي من ذلك القطاع في نفس العام نحو ٣٣,٢ مليار دولار[١] .

ويشير الوضع الحالي إلى أن التعاون العربي في مجال المقاولات لا يزال محدوداً وأن الشركات الأجنبية تلعب دوراً كبيراً في أعمال البناء والتشييد العربية حيث تقوم هذه الشركات حاليا بتنفيذ ٨٠% من قيمة أعمال المقاولات العربية[٢] ، كما يواجه تصدير خدمات المقاولات والإنشاءات فيما بين الدول العربية صعوبات عديدة تتمثل في القيود المفروضة على انتقال العمالة والضرائب والقيود المفروضة على دخول الأسواق وغير ذلك من القيود .

ويستدعي الوضع القائم أن تقوم قطاعات البناء والتشييد بالدول العربية بالتعاون فيما بينها وتكوين شركات عربية – عربية وأخرى عربية – أجنبية لتكتسب الخبرة عن طريق التعاون مع هذه الشركات . كما يجب على الشركات الوطنية السعي نحو التطوير والتأهيل والتدريب وجلب التكنولوجيا وتوطينها . ويتعين على مؤسسات التمويل العربية أن تدعم هذه الشركات مالياً وفنياً وأن تعطيها الأولوية في تنفيذ المشروعات الممولة عن طريق هذه الصناديق . بالإضافة إلى ضرورة دعم الحكومات العربية ومؤسسات التمويل الوطنية لهذه الصناعة الهامة للاقتصاد الوطني والعربي .

والجدير بالذكر أن قيمة الواردات السلعية اللازمة لصناعة البناء والتشييد تقدر قيمتها بحوالي ٣٢ مليار جنيه سنوياً وذلك بخلاف الواردات غير المنظورة

(١) د. تيسير عبد الجبر – المرجع السابق .

(٢) سلطي الزعبي – ورقة نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين ، المرجع السابق .

من الخدمات الاستشارية[١] ، ولو تمكنت الدول العربية من تغطية نسبة ١٠% سنوياً من قيمة هذه المدخلات من الأسواق العربية لأمكن زيادة قيمة التجارة العربية البينية بمقدار ٣ مليارات دولار سنوياً وهو ما يعادل زيادة بنسبة ٢٥%سنوياً في قيمة التجارة العربية البينية ، أي أن صناعة البناء والتشييد يمكن أن تلعب دوراً هاماً في تنمية التجارة العربية البينية .

ومن جهة أخرى فإن أحد المعوقات الرئيسية لصناعة المقاولات العربية بشكل عام هو تجزئة السوق إلى سوقاً محلية صغيرة لا تساعد على إقامة شركات مقاولات بأحجام كبيرة. ومن ثم فإن ضيق السوق المحلية يقف حائلاً دون مساهمة قطاع المقاولات في التطور التكنولوجي وفي الاستفادة من الفرص المتاحة لإقامة المشروعات الكبرى في الدول العربية .

ومن هنا تظهر العلاقة التبادلية بين تطوير صناعة المقاولات في الدول العربية وإقامة سوق عربية تتيح سوق واسعة أمام الشركات العربية ومن ثم توفير فرص التطور والنمو والمساهمة بشكل أكبر في تنمية الاقتصادات العربية، بالإضافة إلى توفير المواد بأسعار مناسبة وتسهيل تبادل الخبرة والمعرفة المكتسبة .

٤- أثر قيام السوق العربية على قطاع البناء والتشييد المصري:

يمكن القول إن قيام السوق العربية المشتركة سوف يكون له العديد من الآثار على كافة قطاعات الاقتصاد القومي المصري ، وبصفة خاصة قطاع التشييد والبناء ، فالشركات المصرية تعد من أكثر الشركات العربية

[١] د. معتصم سليمان – صناعة المقاولات العربية ودورها فى إقامة منطقة التجارة الحرة

خبرة في مجال الإنشاءات والمقاولات ، كما تمتلك الكثير من الكوادر الفنية والمهنية التي قد لا تتوافر في بلد عربي آخر .

ومن المتوقع أن تختفي جميع العوائق الجمركية وغير الجمركية نتيجة قيام السوق العربية وهو ما يتيح للشركات المصرية النفاذ إلى الأسواق العربية بلا قيود ، ولا سيما وأن بعض هذه الشركات لها خبرة سابقة للعمل بالدول العربية خاصة دول الخليج ، بالإضافة إلى المزايا التفضيلية التي ستحصل عليها الشركات العربية بصفة عامة في ظل السوق المشتركة .

ويقدر أحد خبراء التشييد والبناء المصريين الدخل الناتج من التركيز على تصدير أنشطة المقاولات إلى الأسواق العربية بحوالي ٢ مليار دولار سنوياً ، خاصة وأن دول الخليج توجد بها حركة مستمرة في البناء والتشييد .

لذلك كان على الشركات المصرية بالتعاون مع الجهات المعنية وضع خطة شاملة لغزو الأسواق العربية والتي تتصارع عليها الشركات الأجنبية ، على أن تتضمن هذه الخطة دراسة للأسواق العربية ومتطلبات العمل بكل سوق على حدة وبناء قاعدة للمعلومات لتكون أساساً للدخول إلى هذه الأسواق .

ويعزز من موقف الشركات المصرية خبرتها السابقة في العمل بالدول العربية بالإضافة إلى عوامل أخرى تتمثل في القرب الجغرافي بين الدول العربية وهو ما يعمل على تخفيض تكلفة النقل للمعدات والآلات والمواد والأفراد ، ويحقق للشركات المصرية ميزة تنافسية في مواجهة الشركات الأجنبية الأخرى . ويضاف إلى ذلك عامل وحدة اللغة وهو ما يعتبر أحد العوامل الهامة للعمل في الأسواق خاصة في مجال المقاولات والإنشاءات العربية .

ويتيح قيام السوق أيضاً فرصة الاندماج بين الشركات المصرية ومثيلاتها العربية بما يساعد على تكامل الأنشطة وزيادة قدرات هذه الشركات وهو ما يسهل إمكانية توفير التمويل اللازم للحصول على التكنولوجيا المتطورة والانطلاق معاً إلى الأسواق الخارجية غير العربية والمنافسة مع الشركات الأجنبية .

ويلقي ذلك على الشركات المصرية عبئاً آخر يتمثل في الإسراع بعمليات التطوير والتحديث والاهتمام بالتدريب والتسويق وإنشاء مراكز للمعلومات والاتصال لكي يمكن تحقيق الأهداف المرجوة وتحقيق المزايا التي يتيحها قيام سوق عربية موحدة .

مما سبق يمكن القول إن التغيرات المحلية والإقليمية والعالمية الراهنة على اختلاف أبعادها وانعكاساتها على الاقتصاد القومي بكل قطاعاته تتطلب المزيد من الجهد والتحرك السريع نحو وضع وتنفيذ استراتيجية تهدف إلى تطوير وتنمية قطاع التشييد والبناء والتركيز بصفة خاصة على الجودة في جميع مراحل التنفيذ مع إنشاء أجهزة لرقابة الجودة بكل مشروع وكذلك التركيز على التدريب المتميز للمهندسين والفنيين .

وغني عن البيان أن التطورات الاقتصادية الحالية وبصفة خاصة المشاركة المصرية الأوربية ومنظمة التجارة العالمية سوف تجعل الأسواق مفتوحة أمام الشركات الأجنبية بما تملكه من إمكانات هائلة ومن ثم ستواجه الشركات المصرية منافسة ضارية في الداخل والخارج ، وهو ما يلقى على هذه الشركات عبء مواجهة هذه المنافسة عن طريق التخطيط ورسم السياسات التي تمكنها من حل مشاكلها الحالية ، والانطلاق نحو المنافسة في الداخل والخارج وبصفة خاصة في الأسواق العربية والأفريقية .

الفصل الثامن
مستقبل صناعة التشييد والبناء فى مصر

تعمل شركات التشييد والبناء المصرية في ظل مستجدات متلاحقة سواء في الجوانب الاقتصادية أو السياسية أو الاجتماعية أو غيرها ، ولعل أهم هذه المستجدات هي ظاهرة عولمة الاقتصاد وتحرير التجارة الدولية والتقدم التكنولوجي المذهل في كافة المجالات . هذا بالإضافة إلى ما تعانيه بعض تلك الشركات من مشاكل داخلية يتمثل بعضها في اختلال الهياكل التمويلية ومشكلات العمالة وانخفاض مستوى نوعية الإنتاج وكذلك انخفاض هامش الربح وضعف التنسيق والتعاون بين شركات المقاولات إلى غير ذلك من المشكلات السابق التعرض لها .

ويعتبر بناء القدرة التنافسية لصناعة التشييد والبناء المصرية أحد الأهداف الأساسية لتحقيق التنمية القومية الشاملة ، ويستلزم ذلك بداية دراسة الإمكانات المتاحة لدى شركات التشييد وأساليب الاستخدام الأمثل لهذه الإمكانات في ظل القيود والمحددات الموجودة بما يكفل حسن استخدام وتخصيص الموارد ، ومن ثم زيادة الإنتاج والإنتاجية وخفض التكاليف ، ثم وضع استراتيجية متكاملة لتطوير شركات ومؤسسات التشييد تؤدى إلى زيادة القدرة التنافسية لشركات المقاولات المصرية في الداخل والخارج .

ولكي نتمكن من وضع استراتيجية لتطوير صناعة التشييد في مصر يلـزم معرفة الفرص المستقبلية لهذه الصناعة مع تحديد عناصر القوة فيها حتى يمكن تعزيزها وعناصر الضعف حتى يمكن تلافيها . وفيما يلي موجز لكل منها :

(١) **الفرص المستقبلية لصناعة التشييد** :

يوجد العديد من الفرص المتاحة أمام صناعة التشييد والبناء يتمثل بعضـها فيما يلي :

* زيادة الطلب المحلي نتيجة قيام الدولة بالعديد مـن المشـروعات القوميـة الكبرى بجانب ما تقوم به من مشروعات عمرانية .
* إمكانية زيادة صادرات المقاولات إلى الدول العربية في إطار منطقة التجارة الحرة العربية، وإلى دول أفريقيا في ظل انضمام مصر لمجموعة الكوميسا ، وإلى دول شرق أوربا في ظل اتفاق المشاركة المصرية الأوربية .
* إمكانية قيام تحالفات استراتيجية بين الشركات المصرية والشركات الأجنبية وبصفة خاصة الشركات التي تنتمي إلى الدول المشتركة مع مصر في تكتل اقتصادي .
* الاستفادة من برامج التأهيل والتدريب وتطوير الصناعة المصـرية والتـي تدعمها هيئات دولية مختلفة .
* في ظل اتفاقية التجارة العالمية والمشـاركة المصـرية الأوربيـة سـتتاح للشركات المصرية فرصة الاحتكاك بالشركات العالمية والاستفادة منها فـي نقل التكنولوجيا الحديثة واستخدام نظم متطورة في مجالات التشييد والبناء .

وتتمثل بعض عناصر القوة في صناعة التشييد فيما يلي :

* توافر الأيدي العاملة والكوادر الفنية والتي تحتاج الى قـدر مـن التـدريب لتحصل على المهارات اللازمة فى استخدام التقنيات الحديثة فى البناء .

* توافر مصادر الثروة الطبيعية التي يمكن أن تمد صناعة التشييد بالعديد من المواد الأساسية .
* الاتجاه نحو زيادة الاستثمارات في مدخلات صناعة التشييد وعلى الأخص في المواد الحاكمة مثل الأسمنت والحديد وكذلك في مواد التشطيبات مثل الأرضيات والدهانات والطبقات العازلة والتركيبات الصحية والكهربائية وغيرها .

(٢) المعوقات التي تواجه صناعة التشييد :

أسفرت الدراسة في الفصول السابقة عن أن معوقات صناعة التشييد وجوانب الضعف فيها يمكن تلخيصها فيما يلي :

* اختلال الهياكل التمويلية للعديد من الشركات ، وعدم توافر التمويل اللازم للتطوير وشراء الآلات والمعدات الحديثة .
* ضعف التصنيع المحلي ، وبالتالي الاعتماد على الاستيراد للمعدات الثقيلة وذات التقنية العالية وبعض المواد الأساسية ، مما يؤدي إلى ارتفاع التكلفة من ناحية ، ومن ناحية أخرى صعوبة الحصول على المعدات ذات التكنولوجيا المتقدمة وخاصة في ظل القيود التي تفرضها بعض الدول على تصدير مثل هذه التكنولوجيا .
* عدم الاهتمام بالبحث العلمي وتطوير أساليب الإنشاء والتشييد .
* ضعف برامج التدريب والتأهيل لكافة مستويات القوى العاملة .
* التخلف التكنولوجي للعديد من الشركات .
* ارتفاع نسب التالف والفاقد في المواد الأساسية المستخدمة .
* عدم الاهتمام بالصيانة الدورية والوقائية للأصول الثابتة وارتفاع معدلات استهلاكها .

* انخفاض جودة الأعمال المنفذة نتيجة ضعف نظام الإشراف على التنفيذ وضبط الجودة .
* غياب التوجهات الإدارية الحديثة في إدارة المواقع والتمويل والتسويق والتنمية البشرية .
* عدم توافر قاعدة معلومات تغطي كافة نواحي التشييد والبناء .
* عدم الانتهاء من تنفيذ المشروعات في مواعيدها طبقا لبرامجها الزمنية مما يؤدي إلى خلل في اقتصاديات هذه المشروعات .

ويتضح مما سبق أن صناعة التشييد والبناء المصرية تملك عدداً من جوانب القوة وأمامها العديد من الفرص ، لكنها تعاني الكثير من جوانب الضعف وهو ما يؤثر سلباً على هذه الصناعة ، ويستدعي الأمر وضع خطة استراتيجية تعمل على حل المشكلات التي تحيط بالصناعة والتعامل مع التحديات التي تواجهها والاستفادة من الفرص المتاحة بما يؤهلها للبقاء والنمو والمنافسة في السوق الداخلي والخارجي .

(٣) تطوير صناعة التشييد والبناء في مصر :

مما سبق يمكن تصور استراتيجية لتطوير صناعة التشييد والبناء ، تتمثل في الخطوط العريضة التالية :

١ - في مجال الإنتاج:

يشتمل التطوير النوعي لإنتاج صناعة التشييد ورفع مستوى الجودة في هذه الصناعة على النقاط الآتية :

* توافر المواد الخام الأساسية التي تدخل في صناعة التشييد بالجودة المطلوبة وفي الوقت المناسب وبأسعار ملائمة .

* تطبيق الأسس العلمية الحديثة في ضبط الجودة في مراحل الإنتاج المتتالية حتى يأتي المنتج النهائي متفقاً مع اشتراطات الكود المحلي والكودات الأجنبية المتبعة في سوق المقاولات الخارجية .
* الاستخدام الأمثل للأصول الثابتة وعلى الأخص المعدات والآلات الثقيلة.
* مراعاة الأسس الاقتصادية في الإنتاج والعمل على خفض نسب التالف والفاقد والهالك إلى أدنى حد ممكن .
* الاهتمام بالأفراد لكي يكونوا دائماً على درجة عالية من التأهيل والإنتاجية.
* تطبيق المعايير والمواصفات الدولية في التنفيذ .

٢- في مجال التنظيم:

يشتمل هذا المجال على الآتي :

* القدرة على الاستجابة لتغيرات السوق والتنبؤ باتجاهاته المستقبلية .
* توافر نظم معلومات واتصالات ذات فاعلية كبيرة .
* توافر كوادر إدارية وقيادية على مستوى عالٍ .
* تبني النظم الحديثة في الإدارة والتنظيم بما يجعل القطاع ذا كفاءة عالية في الأداء والإنتاج .
* تطبيق الأسس المالية السليمة فيما يتعلق بالتمويل والقروض و المحاسبة وغيرها .

٣- في مجال التسويق:

تتلخص عناصر التسويق فيما يلي :

* توافر شبكة تسويقية محلياً وخارجياً .
* توافر أفراد ذوي مهارات تسويقية عالية.

* التسجيل الدقيق لاحتياجات ورغبات العملاء المحليين والخارجيين نتيجة دراسات وبحوث السوق .
* تنفيذ الأعمال في المواعيد المنصوص عليها في عقود المقاولات .
* تقديم خدمات ما بعد التنفيذ مثل الصيانة والإصلاحات التي قد تطلب في فترات الضمان .

٤- في مجال التدريب:

تعظيم الاهتمام بالتدريب باعتباره ضرورة لازمة لملاحقة التطور السريع في مجال صناعة التشييد عالمياً ووضع خطط تدريب للعمالة الفنية بقطاع التشييد والبناء لضمان استمرار تطورها بما يتمشى مع احتياجات السوق المحلي وما يتناسب مع المستوى العالمي، مع العمل على استمرار التدريب لكافة التخصصات وعلى جميع المستويات وفي كافة المجالات بما يحقق التكامل لمنظومة التدريب .

وفي هذا الشأن يجب التوسع في مراكز التدريب وتطوير برامجها وتشجيع الشركات الكبيرة على أن يكون لها مراكز التدريب الخاصة بها .

كما يجب إقامة نقابات عمالية مهنية وحرفية تخصصية تعمل على الارتقاء بصفة مستمرة بمستوى أداء أعضائها ورعاية الممارسة السليمة لمهن وحرف البناء والتشييد .

٥- في مجال المعلومات:

توفير أنظمة معلوماتية عن جميع أنشطة التشييد والبناء في الداخل والخارج للمساهمة فيما يلي :

- إتاحة المعلومات الدقيقة بسرعة وسهولة في جميع مجالات صناعة التشـــييد وكذلك في كافة مدخلات ومخرجات هذه الصناعة في الداخل والخارج .
- زيادة القدرة التنافسية للشركات المصرية وإمـــدادها بالمعلومـــات اللازمـــة وخاصة بالنسبة للعطاءات والمشروعات الجديدة وذلك لفتح أسواق جديـــدة أمام هذه الشركات .
- زيادة التفاعل والتكامل بين عناصر التشييد والبناء المصرية .
- إمداد متخذى القرار بالبيانات والإحصاءات والدراســـات المتعلقـــة بقطـــاع التشييد على المستوى المحلى والعالمى .
- زيادة المكوّن المعلوماتي في المنتجات والخدمات التى يقدمها هـــذا القطـــاع لدعم نشاطه التسويقي .

ولذلك فإنه من الواجب تطوير تكنولوجيا المعلومات عن طريق اســـتخدام شبكات الاتصالات والانترنت والقنوات الفضائية وتشجيع الشـــركات علـــى أن يكون لها مراكز معلومات خاصة بها وذات كفاءة عالية .

<u>٦- في مجال التكنولوجيا والبحوث:</u>

تشتمل العناصر المرتبطة بالتطور التكنولوجي فى مجال التشييد على الآتي:

- استخدام المعدات ذات التقنيات الملائمة والتقنيـــات العاليـــة فـــي الإنشـــاء والتشييد.
- الإمكانات الخاصة بتنفيذ المشروعات المتخصصة ذات المواصفات الفنيـــة العالية مثل الأنفاق والكباري المعلقة ومحطات توليـــد الطاقـــة المتطـــورة ومحطات الرفع العملاقة وغيرها من أعمال الهندسة المدنية المتطورة .
- الإمكانات الخاصة بابتكار وتطوير طرق تنفيذ العمليات وعلى الأخص فـــي المشروعات التي تتطلب حجماً كبيراً من الإنتاج مع سرعة في التنفيذ.

* توافر الخبرات الفنية القادرة على تشغيل المعدات الحديثة بكفاءة عالية وكذلك تنفيذ الأعمال بطرق مبتكرة واقتصادية .
* إجراء البحوث والدراسات التي تهدف إلى الارتقاء بمستوى جودة العمليات والمنتجات وتطوير أساليب التشييد ونظم البناء .
* تطبيق المعايير والمواصفات الدولية في التنفيذ .

ولا شك أن التطور التكنولوجي وإجراء البحوث التطبيقية من الضرورة بمكان لشركات التشييد والبناء المصرية حتى تكون قادرة على منافسة الشركات العالمية في السوق الداخلي وفي الأسواق الخارجية .

٧- في مجال تصدير صناعة التشييد إلى الخارج:

وضع خطة شاملة لتصدير أنشطة المقاولات إلى الأسواق الخارجية والتركيز بصفة خاصة على الأسواق العربية والأفريقية باعتبار أن صادرات هذه الصناعة تعتبر من الصادرات الهامة التي يمكن أن تحدث إضافات عديدة للاقتصاد القومي .

ولذا فإنه يجب العمل على إنشاء وتنمية مجموعة من شركات المقاولات تتولى مسئولية التصدير بالاشتراك مع البنوك المتخصصة بالإضافة إلى ضرورة إنشاء نظم تأمين على مخاطر عمليات المقاولات وبصفة خاصة بالخارج وكذلك إنشاء جهاز استشاري لصادرات المقاولات . كما يجب أن يكون هناك اتصالات مباشرة وتعاون وثيق بين مكاتب الممثلين التجاريين بالخارج وشركات المقاولات المصرية .

٨- في مجال التعاون والمشاركة بين شركات المقاولات:

نظراً لطبيعة سوق المقاولات وما يتسم به من تنافس شديد بين شركات المقاولات خصوصاً في المشروعات الكبيرة فإنه يلزم تشجيع إقامة

تحالفات استراتيجية بين شركات التشييد والبناء المصرية بعضها البعض ، وبين الشركات المصرية والعربية ، وبين الشركات المحلية وشركات المقاولات العالمية . ومثل هذه الكيانات الكبيرة تكون أكثر قدرة على الدخول في سوق العطاءات الخاصة بالمشروعات الكبرى من طرق ومطارات وموانئ وغيرها ، والتي تستأثر بها حالياً الشركات الأجنبية في المنطقة العربية .

٩- في مجال الصيانة:

يلزم وضع معايير لجودة الصيانة بأنواعها المختلفة الوقائية والعلاجية وإنشاء شركات مقاولات متخصصة في أعمال الصيانة وذلك للحفاظ على الثروة العقارية القومية وعلى الأخص في مجال المباني الأثرية والتراثية .

١٠- في مجال استخدام المعدات والآلات:

سبق أن أشير إلى عدم الكفاءة في استخدام المعدات والآلات المتاحة لدى الشركات من ناحية وعدم قدرة هذه الشركات على امتلاك وتشغيل المعدات الثقيلة المتطورة رغم الحاجة إليها من ناحية أخرى. وقد أوصت الدراسات التي أجريت في هذا الشأن بضرورة إنشاء شركات خاصة تقوم بحيازة المعدات والآلات بأنواعها المختلفة وتشغيلها . ويمكن لشركات المقاولات أن تستأجر من هذه الشركات المتخصصة ما تحتاجه من هذه المعدات في التوقيتات المناسبة لسير الأعمال التي تقوم بها . ومثل هذا النظام يعفي شركات المقاولات عبء امتلاك وتشغيل معدات قد لا يحتاجها حجم ونوعية الأعمال المكلفة بها .

ويهدف تطوير صناعة التشييد فى مصر إلى تحقيق معدل نمو للناتج مـــن هذه الصناعة يسمح بالآتي :

- مقابلة الزيادة في الطلب المحلي .
- استمرار نمو الصادرات من خدمات وأنشطة لصناعة التشييد والبناء .
- تخفيض الاعتماد على الشركات الأجنبية في مجال التشييد والبناء حتـــى لا يحرم الاقتصاد القومي من الآثار المتولدة عن مضاعف الاستثمار والمعجل نتيجة استئثار شركات أجنبية ببعض العمليات الكبيرة .
- تغطية نمو المدخلات من قطاع التشييد والبناء إلى القطاعات الأخرى بما لا يسبب اختناقات أو عجزاً يعرقل تحقيق أهداف النمو في القطاعات الأخرى .

الفصل التاسع
مواد البناء الحاكمة فى صناعة التشييد

تحتل مواد البناء نصيباً كبيراً ومتزايداً في تكاليف التشييد الإجمالية ، تمثل ما بين ٤٠%- ٦٠%في المتوسط ، مما يعكس أهميتها النسبية في عملية التشييد والبناء . فلقد نمت معدلات إنتاج مواد البناء الأساسية (أسمنت – حديد) خلال العقدين الماضيين نمواً مطرداً يعكس زيادة الحركة العمرانية خلال تلك الفترة . وقد ظهر ذلك من خلال زيادة الإنتاج الكلي للأسمنت من ٣,٦٢٩ مليون طن عام ٨٢/٨١ إلى ٢٢,٩٠٠ مليون طن عام ٩٩/٩٨ بمعدل نمو ٥٣١٪ لجملة (١٧) عاماً و١١,٥% لمتوسط النمو السنوي . وأيضا زيادة الإنتاج الكلي لحديد التسليح من ٠,٣٥٤ مليون طن عام ٨٢/٨١ إلى ٣ ملايين طن عام ٩٩/٩٨ بمتوسط نمو سنوي ١٣,٤% وبمعدل نمو ٧٤٦% لجملة (١٧) عاماً .

كما يلاحظ تنامي دور القطاع الخاص في إنتاج مواد البناء الأساسية خلال هذه الفترة . وفيما يلي بيان موجز لكل من مواد البناء الحاكمة :

أولاً : الأسمنت :

(١) **نبذة تاريخية عن صناعة الأسمنت :**

بدأ استخدام الأسمنت البورتلاندي في مصر قبل عام ١٩٠٠ حيث كانت البلاد تعتمد على الاستيراد لاستيفاء احتياجاتها . ومع مطلع القرن العشرين

أنشئ أول مصنع للأسمنت في بلدة المعصرة بطاقة إنتاجية مائة ألف طن سنويا بطريقة الأفران القائمة واستمر هذا المصنع إلى أن أدمج في شركة أسمنت بورتلاند طره المصرية. وأصبح بمصر اليوم عشر شركات تمتلك ما يزيد على ٤٠ خطاً لانتاج الأسمنت بالإضافة لذلك هناك تسع شركات أخرى في مرحل التأسيس والتنفيذ. وصناعة الأسمنت في الوقت الحالي أصبحت تحتل مركزاً مرموقاً بالنسبة لكافة الصناعات الأخرى بمصر نظراً لما تتمتع به من مزايا عديدة منها :

- توافر الخامات الأولية اللازمة لهذه الصناعة في أغلب صحاري مصر بكميات كبيرة وعلى درجة عالية من الجودة مثل الحجر الجيري والطفلة والجبس والكاولين والرمل .
- الالتزام بالمواصفات العالمية في تصنيع الأسمنت .
- توافر الكوادر الفنية المدربة نتيجة أن صناعة الأسمنت من الصناعات العريقة في مصر.
- وجود أسواق ثابتة وراسخة محلياً وخارجياً .
- تحقيق الشركات العاملة في مجال تصنيع وتسويق الأسمنت بمصر لأرباح يزيد معدلها عن معظم الصناعات الأخرى .

وإن كان يؤخذ على هذه الصناعة أنها إحدى الصناعات الملوثة للبيئة ولذلك تلجأ الدول المتقدمة إلى نقل استثمارات هذه الصناعة لخارج هذه الدول ، وهو ما يتطلب وضع معايير ونظم صارمة لمراقبة عوادم المصانع حتى لا يتم استنفاد أرباح وفوائض هذه الصناعة في علاج الآثار السلبية الناتجة عن تلوث البيئة وهو ما يهدد الصناعة ذاتها في المستقبل .

(٢) استخدامات الأنواع المختلفة من الأسمنت :

أ ـ الأسمنت الرمادي :

١ - أسمنت بورتلاندي عادي:

هو أكثر أنواع الأسمنت استخداما في السوق ويستعمل في المجالات الآتية: كافة الإنشاءات الخرسانية – إنشاء الطرق والمطارات – الخرسانة العادية والمسلحة – صناعة المنتجات الخرسانية .

٢- أسمنت مخلوط (كرنك):

وهو كلينكر مخلوط بنسبة ٢٥٪ رمل ويستعمل في معظم استخدامات الأسمنت البورتلاندي العادي وخاصة البلاط وبناء الحوائط .

٣- أسمنت مخلوط (حديدي):

كلينكر ممزوج بخبث الحديد الناتج من الأفران العالية بنسبة تتراوح بين ٣٥٪ و٤٥٪ ويستعمل في إنشاءات المباني والطرق وأعمال البلاط .

٤- أسمنت سريع التصلد:

يبلغ زمن تصلده ربع الفترة الزمنية المقررة للأسمنت العادي ويستخدم في كافة الإنشاءات الخرسانية التي تتطلب سرعة الإنجاز .

٥- أسمنت منخفض الحرارة:

يستخدم في صناعة الخزانات الخرسانية بكافة استخداماتها وكذلك القواعد الخرسانية ذات الحجم الكبير .

٦- أسمنت متوسط الحرارة:

تم إنتاجه بمصر لأول مرة بشركة أسمنت أسيوط طبقا للمواصفات الأمريكية (A.S.T.M) ويستخدم في نفس مجالات استخدام الأسمنت المنخفض الحرارة .

٧- أسمنت فائق النعومة ٤١٠٠:

وهو أسمنت بورتلاندي عادي ذو نعومة فائقة عالية ويستخدم في صناعة فلنكات السكك الحديدية الخرسانية وأعمال إنشاء القناطر بالإضافة إلى أعمال الخرسانات سابقة الإجهاد .

٨- أسمنت مقاوم لمياه الكبريتات (Sea Water):

يمتاز بمقاومته الشديدة لتأثير المياه الكبريتية والمياه المالحة ويستخدم في المجالات الآتية :

- إنشاء أرصفة الموانئ وحواجز الأمواج .
- القنوات والأحواض البحرية وبوجه عام في جميع الإنشاءات الخرسانية المعرضة لمياه البحار .
- أساسات المباني في المناطق المعرضة لمياه الرشح الكبريتية .

٩- الأسمنت عالي الخبث:

ويستخدم فيما يلي :

- إنشاء أساسات أرصفة الموانئ وحواجز الأمواج .
- إنشاء جميع الأساسات الخرسانية المعرضة لمياه البحار والمعرضة لمياه الرشح التي تحتوي على الكبريتات .

ب - الأسمنت الأبيض :

أسمنت ناصع البياض ويستخدم في كافة أعمال التشطيبات الخارجية للإنشاءات والمباني كما يستخدم في صناعة البلاط الموزايكو وأعمال الديكور .

(٣) شركات الأسمنت وطاقاتها الانتاجية :

١- شركة أسمنت بورتلاند طرة المصرية:

تأسست شركة أسمنت بورتلاند طرة المصرية في عام ١٩٢٧ وبدأ المصنع في الإنتاج في عام ١٩٢٩ بفرنين دائريين بالطريقة الرطبة

وبإنتاجية ١٦٠ ألف طن سنوياً. وقد كانت الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وتم توفيق أوضاعها طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بعد خصخصتها . وحاليا أصبحت تابعة لشركة السويس للأسمنت. وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ٤,٥ مليون طن سنوياً وبلغ إنتاج الأسمنت في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٢٧٩٢٧٨٨ طناً بنسبة ٦٢,١%من طاقتها الإنتاجية .

٢- شركة أسمنت بورتلاند حلوان:

تأسست شركة أسمنت بورتلاند حلوان في عام ١٩٢٩ (ش م م) وأنشأت مصنعها في كفر العلو جنوب حلوان وبدأ الإنتاج عام ١٩٣٠ بفرن دائري يعمل بالطريقة الرطبة بطاقة إنتاجية ٩٥ ألف طن سنوياً . وأقامت الشركة مصنعا للأسمنت الأبيض بمدينة المنيا بطاقة إنتاجية قدرها مائتا ألف طن سنوياً. هذا وقد خضعت الشركة لعدة قوانين آخرها القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بعد خصخصتها. وقد تم بيع الشركة بالكامل ما عدا كمية أسهم قليلة لشركة أسيك (مصرية سويسرية) خلال عام ٢٠٠١. وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ٣,١ مليون طن سنوياً وبلغ إجمالي الإنتاج خلال عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٢٤٦٨١٣٩ طناً بنسبة ٧٩,٦٪ من طاقتها الإنتاجية .

٣- شركة الإسكندرية للأسمنت البورتلاند (المكس)

تأسست شركة الإسكندرية لأسمنت البورتلاندي في عام ١٩٤٨ وأقامت مصنعها بجهة المكس بالإسكندرية بفرن دائري بالطريقة الرطبة وبدأ الإنتاج في عام ١٩٥٠ بطاقة إنتاجية قدرها ١٥٠ ألف طن سنوياً وقد بيعت أسهمها لشركة أجنبية بنسبة ٩٠% وأصبحت خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١. وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ١,٥٨٤ مليون طناً

سنويا وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ١١٠٠٦٨٢ طن بنسبة ٦٩,٥% من طاقتها الإنتاجية .

٤- الشركة القومية لإنتاج الأسمنت:

تأسست الشركة القومية لإنتاج الأسمنت في عام ١٩٥٦ ويسري عليها الآن قانون شركات قطاع الأعمال رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١.

وأقيم مصنعها في التبين جنوب حلوان وبدأ إنتاجه في شهر مارس ١٩٦٠ بالأسمنت الحديدي الذي يعتمد على خبث الحديد الناتج من الأفران الخاصة بمصانع شركة الحديد والصلب المصرية وكان الإنتاج وقتئذ بفرنين دائريين بالطريقة الرطبة بطاقة إنتاجية قدرها ٣٠٠ ألف طن سنوياً. وتبلغ طاقتها الإنتاجية ٤,٠٠ مليون طن سنوياً وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٢٣٨٩٤٥٦ طناً بنسبة ٦٠% من طاقتها الإنتاجية .

٥- شركة أسمنت أسيوط:

تأسست شركة أسمنت أسيوط في عام ١٩٨٤ (شركة قطاع عام) ويقع المصنع في الكيلو ١٨ طريق أسيوط / الوادي الجديد . هذا ، وقد عرضت الشركة للبيع وتم بيعها بنسبة ٩٠% لشركة سيمكس المكسيكية وأصبحت خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١. وتبلغ طاقة الشركة الإنتاجية ٤,١ مليون طن سنوياً وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٣٤٨٩٥٨٣ طن بنسبة ٨٥% من طاقتها الإنتاجية .

٦- شركة أسمنت العامرية:

تأسست الشركة في عام ١٩٨٩ وفقاً لأحكام القانون ٩٧ لسنة ١٩٨٣ برأس مال قدره مائة وخمسون مليون جنيه مصري مملوك بالكامل لهيئة القطاع العام لمواد البناء .

هذا وقد تم بيع ٩٠% من أسهمها لمساهم أجنبي وتحولت الشركة لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١. وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ٢,٦ مليون طن وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٢٤٦٠٧٧٣ طناً بنسبة ٩٥%من طاقتها الإنتاجية .

٧- شركة أسمنت بني سويف:

في ديسمبر ١٩٨٥ تم التعاقد على إنشاء مصنع أسمنت ببني سويف مع اليابان بقرض قيمته سبعة وثلاثون مليار ين ياباني وبدأ الإنتاج في العام المالي ٩٥/٩٤ بكمية قدرها ٦٠٠ طن . وكانت تتبع الهيئة العامة لمواد البناء ثم أصبحت تابعة للشركة القابضة للتعدين والحراريات .

هذا وقد تم بيع ٩٠% من أسهم الشركة لشركة فارج الفرنسية وشركة فولر الأمريكية وبذلك أصبح يسري عليها القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١. وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ١,٥ مليون طن سنوياً. وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ١٤٨٤٤٥٠ طناً بنسبة ٩٩% من طاقتها الإنتاجية .

٨- شركة السويس للأسمنت:

تم تأسيس شركة أسمنت السويس سنة ١٩٧٧ كشركة مساهمة مصرية طبقا لأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ويسري عليها الآن أحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ .

هذا وقد قامت الشركة حالياً بشراء ٦٦,١% من أسهم شركة أسمنت بورتلاند طرة المصرية وأصبحت شركة تابعة لها . وفي خلال عام ٢٠٠١ تم بيع ٢٥% من أسهم الشركة إلى مستثمر أجنبي .

وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ٤,٧٥ مليون طن سنوياً وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٣٧٥٤٥٧٠ طناً بنسبة ٧٩% من طاقتها الإنتاجية .

٩- الشركة المصرية للأسمنت (ساويرس):

هي شركة مساهمة مصرية قام بتأسيسها آل ساويرس . وقد بدأ الإنتاج خلال العام المالي ٩٨/٩٩. وتبلغ الطاقة الإنتاجية للشركة ٥,٥٥ مليون طن سنوياً ، وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٤٧٩٤١٧٤ طناً بنسبة ٨٦% من طاقتها الإنتاجية .

١٠- شركة أسمنت سيناء:

شركة أسمنت سيناء شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧. وتبلغ طاقتها الإنتاجية ١,٠٠٨ مليون طن سنوياً ، وبلغ الإنتاج في عام ٢٠٠١ كمية قدرها ٩٣٩٨٧٦ طناً وبنسبة قدرها ٩٣% من الطاقة الإنتاجية .

مما سبق يتضح أن الطاقة الإنتاجية لشركات الأسمنت ومجمل إنتاجها فى الفترة من ٢٠٠١/١/١ الى ٢٠٠١/١٢/٣١ ونسبة الإنتاج فى هذه الفترة الى الطاقة الإنتاجية هي كالآتي :

جدول رقم (٩-١) نسبة الانتاج إلى الطاقة الإنتاجية خلال عام ٢٠٠١

(بالمليون طن)

البيان / الشركة	الطاقة الإنتاجية	الانتاج خلال عام ٢٠٠١	نسبة الانتاج الى الطاقة الإنتاجية
أسمنت بورتلاند طرة	٤,٥٠٠,٠٠٠	٢,٧٩٢,٧٨٨	%٦٢,١
أسمنت بورتلاند حلوان	٣,١٠٠,٠٠٠	٢,٤٦٨,١٣٩	%٧٩,٦
الإسكندرية لانتاج الاسمنت	١,٥٨٤,٠٠٠	١,١٠٠,٦٨٢	%٦٩,٥

القومية للأسمنت	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٩,٤٥٦	%٦٠
أسمنت أسيوط	٤,١٠٠,٠٠٠	٣,٤٨٩,٥٨٣	%٨٥
أسمنت العامرية	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٤٦٠,٧٧٣	%٩٥
أسمنت بني سويف	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٤٨٤,٤٥٠	%٩٩
أسمنت السويس	٤,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٤,٥٧٠	%٧٩
المصرية للأسمنت	٥,٥٥٠,٠٠٠	٤,٧٩٤,١٧٤	%٨٦
أسمنت سيناء	١,٠٠٨,٠٠٠	٩٣٩,٨٧٦	% ٩٣
الإجمالي العام	٣٢,٦٩٢,٠٠٠	٢٥,٦٧٤,٤٩١	%٧٨,٥

المصدر : حامد شافعي – مواد البناء – ٢٠٠٢ .

من الجدول السابق يتضح أن متوسط نسبة الإنتاج خلال عام ٢٠٠١ الى الطاقة الإنتاجية للشركات تبلغ ٧٨,٥% . ومن الملاحظ أن هذه النسبة ارتفعت فى السنوات الأخيرة عما كانت عليه فى السنوات السابقة . ويرجع انخفاض هذه النسبة فى بعض الشركات مثل شركة أسمنت بورتلاند طرة (٦٢,١%) والشركة القومية للأسمنت (٦٠%) إلى توقف بعض الأفران وبعض خطوط الإنتاج عن العمل نتيجة لضعف الصيانة وغياب سياسة واضحة للإصلاح والإحلال والتجديد. ومن ناحية أخرى وصلت النسبة إلى مستوى مرتفع في شركات أخرى مثل شركة أسمنت بني سويف (٩٩%) وأسمنت العامرية (٩٥%) وأسمنت سيناء (٩٣%) والمصرية للأسمنت (٨٦%) .

شركات أسمنت تحت التأسيس :

بالإضافة إلى الشركات القائمة والمنتجة والسابق ذكرها ، هناك شركات أخرى في مرحلة التأسيس والتنفيذ وهي :

١-شركة مصر لأسمنت قنا – بطاقة ١,٤ مليون طن / سنة .

٢-شركة مصر بني سويف للأسمنت – بطاقة ١,٤ مليون طن / سنة .

٣- الشركة العربية للأسمنت (السويدي) – بطاقة ١,٤ مليون طن / سنة .

٤- الشركة العربية للأسمنت (الشهاوي) - بطاقة ١,٤ مليون طن / سنة .

٥- شركة جنوب الوادي للأسمنت - بطاقة ١,٤ مليون طن / سنة .

٦- الشركة الوطنية للأسمنت - بطاقة ١,٤ مليون طن / سنة .

٧- شركة القاهرة بورتلاند - بطاقة ٠,٧ مليون طن / سنة .

مما سبق عرضه يتضح أن العديد من شركات الأسمنت قد تمت خصخصتها في الأعوام القليلة الأخيرة . كما شهدت هذه الصناعة توسعاً كبيراً في إنشاء مصانع جديدة و التوسع في المصانع القائمة .

(٤) إنتاج واستهلاك الأسمنت :

يبين الجدول التالي رقم (٩-٢) كمية إنتاج الأسمنت وكمية الاستهلاك المحلي والكميات المستوردة والمصدرة من الفترة من عام ١٩٦١ إلى ٢٠٠١ .

جدول رقم (٩-٢) بيان إحصائي عن الأسمنت

منذ عام ١٩٦١ وحتى عام ٢٠٠١ (إنتاج / تصدير / استيراد / استهلاك محلي)

(بالألف طن)

السنة	إجمالي الإنتاج	الاستيراد		التصدير		الاستهلاك المحلي
		قطاع عام	قطاع خاص	رمادي	أبيض	
١٩٦١	٢٠٩٢					٢١١٢
يناير/يوليو	١٣١٥			٥١١	١٨	٦٦٤
٦٣/٦٢	٢٣٧٤	١٠		٥٣٧	١٥	١٧٧٦
٦٤/٦٣	٢٦٠٧	١٣٨		١٠١	٣١	٢٦٤٣
٦٥/٦٤	٢٤١٠	٣٤٥		١٩١	٢٠	٢٥٠٥
٦٦/٦٥	٢٥٧٧	١٥٥		٣٣٥	١٧	٢٣٩٣
٦٧/٦٦	٢٦٣١	٦		٢٧٢	١٧	٢٣٤٧
٦٨/٦٧	٢٩٠٤			٥٩٥	١٨	٢٣٠٦
٦٩/٦٨	٣٤٤٨			٨٦٨	١٨	٢٥٩٥
٧٠/٦٩	٣٤٠٣			٦٢٠	٩	٢٩٠٨
٧١/٧٠	٣٨١١			٨٨٨	١٣	٢٩٥٠
٧٢/٧١	٥٧٥٧			١١٦٥	١٢	٤٦١٦
١٩٧٣	٣٦١٨			٥٢٠	٣	٣٠٢٥
١٩٧٤	٣٢٥٩			١٨٤	٧	٣٠٧٢

جدول رقم (٩-٢) بيان إحصائي عن الأسمنت

منذ عام ١٩٦١ وحتى عام ٢٠٠١ (إنتاج / تصدير / استيراد / استهلاك محلي)

١٩٧٥	٣٥٧٦	١٩٧		٨٩	٨	٣٧١٧
١٩٧٦	٣٣٦٣	٦٧٤	١٧	٧	٢٢	٤٠٣٦
١٩٧٧	٣٢٣٢	٨٩٣	٣٠٣	٢	٨	٤٤١٩
١٩٧٨	٣٠٧٦	٩٥٣	٤٦٣		١٠	٤٤٨٣
١٩٧٩	٢٩٥١	١٨٢٢	١٥٠٠		٣	٦٢٧٠
يناير/يوليو	١٤٥٤	١٠٠٩	٧٩١		٢	٣٢٥٣
٨١/٨٠	٣٤٤٧	٢٥٦٢	٣٢٥٨		٢	٩٢٦٥
٨٢/٨١	٣٦٣٨	٤٢٨٦	٢٦٥٨		٢	١٠٥٨١
٨٣/٨٢	٣٧٩٤	٢٨٦٦	٣٨١٢			١٠٤٥٤
٨٤/٨٣	٤٦٠٠	٢٢٩١	٦١٩٩		٢	١٢٩٥٣
٨٥/٨٤	٥٢٧٥	٢٦٨٦	٦٠٤٤		٢٠٥	١٣٦٤٣
٨٦/٨٥	٧٦٠٦	١٧٦٢	٧٤٧٩		٣	١٦٦١٢
٨٧/٨٦	١٠٢٠٣	٨٨٣	٤٤٥٣			١٥٦٣٣
٨٨/٨٧	١٢١١٧	٨٠٥	٢٥٧٢			١٥٥٧١
٨٩/٨٨	١٣٣٣٩	٤٣٥	١٣١٠			١٤٨٦٧
٩٠/٨٩	١٥١٥٠	١٦٠	٧٠	٨٠		١٥٤٥٠
٩١/٩٠	١٥٧٦٢			٩٢		١٥٧٩٨
٩٢/٩١	١٤٩٥٣					١٤٨٩٣
٩٣/٩٢	١٥١١٧					١٥٢٢٠
٩٤/٩٣	١٥٩١٦					١٥٨٩٥
٩٥/٩٤	١٦٦٥٦		١٣٣١			١٨٠٠٣
٩٦/٩٥	١٧٨٨٨		١٧٩٧			١٩٧٦٩
٩٧/٩٦	١٨٨٦٨		٢٢٧٩	٣٩٦	١٨	٢٠٧٤٣
٩٨/٩٧	٢٠٩٧٢		٢٨٥٤	٩٣		٢٣٧٣٣
٩٩/٩٨	٢٢٢٥٩		٥١٧٠	٣٣		٢٧٠٧٧
يناير/ديسمبر ٢٠٠٠	٢٤١٣٧	-	٢٣١٤	٤,٤	٦٢,٣	٢٦٢٩٩
٢٠٠١	٢٥٦٧٥	-	١٠٢٠	٣١	٤٨	٢٦٧٥١

المصدر :حامد شافعي – مواد البناء – ٢٠٠٢ .

من الجدول السابق يتضح أنه في [illegible] من ١٩٦١ وحتى عام ١٩٧٤ (مرحلة التحول الاشتراكي) زاد إجمالي [illegible] عن إجمالي الاستهلاك وأمكن في هذه الفترة تصدير الأسمنت إلى الخارج وعلى الأخص الأسمنت الرمادي. ولكن في المراحل التالية (مرحلة الانفتاح الاقتصادي ومرحلة الإصلاح الاقتصادي) زادت الكميات المستهلكة عن الكميات المنتجة مما أدى إلى استيراد كميات كبيرة من الخارج . وفي بعض السنوات فاقت كمية الأسمنت المستوردة الكميات المنتجة محلياً .

ولكن من الملاحظ أنه في السنوات القليلة القادمة ومع التوسع الكبير في صناعة الأسمنت فإن الإنتاج سيفوق كثيراً الاستهلاك . إذ أنه من المتوقع أن يصل الإنتاج إلى حوالي ٤٠ مليون طن سنوياً بينما سوف لا يتجاوز الاستهلاك ٣٠ مليون طن في العام . لذلك فقد أصبح من الضروري التوسع في تصدير الأسمنت إلى الخارج حتى يمكن استغلال الطاقات الإنتاجية لمصانع الأسمنت لصالح الاقتصاد القومي العام .

ثانيا : الجبس :

عرف الجبس في مصر منذ قديم العصور وقد استغل في كثير من أعمال البناء والتشييد وفي صنع الأواني ، وتبعهم الرومان في استخدامه لأغراض البناء . وظل الجبس يستخدم في العصور المتتالية كمادة رئيسية للبناء بجانب المواد الأخرى إلى أن تم اختراع صناعة الأسمنت البورتلاندي عام ١٨٢٤ والتي استخدم فيها الجبس بنسبة ٥٪ بطحنه مع مادة الكلينكر .

(١) **خام الجبس وأماكن تواجده :**

يوجد خام الجبس بكميات وفيرة على شاطئ البحر الأحمر وجانبي خليج السويس وساحل البحر الأبيض المتوسط ومحافظة الفيوم وسيناء . فيتواجد في

مناطق الغرباتيات – الحمام – العميد – علم الملح – غرب العلمين – البرقيان في محافظة مطروح حيث يقدر الاحتياطي في هذه المناطق بحوالي ٤٥ مليون طن .

أما محافظة الفيوم فيوجد الجبس في شمال وشمال شرق البحيرات وجبل الطويل ويقدر الاحتياطي في هذه المناطق بحوالي ٢٥ مليون طن .

كما تتواجد خامات الجبس في بعض مناطق محافظة البحر الأحمر منها منطقة جمسة ٦٧كم شمال مدينة الغردقة ويبلغ الاحتياطي فيها حوالي ٢١ مليون طن . ومنطقة جبل الزيت ويبلغ الاحتياطي فيها حوالي ٣٧ مليون طن .

كما يتواجد الجبس بمنطقة البلاح ويبلغ الاحتياطي ١٠ ملايين طن . كما أنه على امتداد خليج السويس في محافظة سيناء تتواجد خامات الجبس في رأس ملعب (١١٠ كم جنوب السويس) ويبلغ الاحتياطي فيها حوالي ٦٠ مليون طن ومنطقة وادي الريانه ويبلغ الاحتياطي المؤكد فيها حوالي ٢١ مليون طن . وتعتبر نوعيات الجبس في هذه المنطقة من النوعيات مرتفعة الجودة .

وينتج الجبس عن عملية كلسنة (تحميص) للجبس الخام في درجات حرارة كافية لنزع ماء التبلور منه ويتم إضافة بعض المواد لإكساب الجبس الصناعي بعض المواصفات طبقا للنوعيات المطلوبة مثل قوة اللصق وزمن الشك .

(٢) أنواع الجبس :

ا – جبس البناء:

زمن الشك الابتدائي: حوالي ٦ دقائق .

نسبة كبريتات الكالسيوم : لا يقل عن ٨٦٪ بالوزن .

ويستخدم في التقطيب على الأعمال الكهربائية والأعمال الصحية وأعمال البياض .

٢- جبس المصيص:

زمن الشك الابتدائي : سريع الشك من ٨: ١٥دقيقة . بطئ الشك لا يقل عن٦٠دقيقة .

نسبة كبريتات الكالسيوم : لا تقل عن ٩٠٪ بالوزن .

ويستخدم فى أعمال البياض (الأسقف – الحوائط الداخلية – الديكورات – والزخرفة) .

٣- جبس التشكيل :

زمن الشك الابتدائي: لا يقل عن ١٥ دقيقة ولا يزيد على ٤٠ دقيقة من وقت إضافته للماء .

نسبة كبريتات الكالسيوم : لا تقل عن ٩٠٪ بالوزن .

ويستخدم فى أعمال الديكورات وأعمال الفرم لشركات الخزف والصيني والأدوات الصحية .

٤- الجبس الطبي:

زمن الشك : حوالي ٦ دقائق .

نسبة كبريتات الكالسيوم : لا تقل عن ٩٨ ٪ بالوزن .

ويستخدم في المجالات الطبية وصناعة الطباشير والقوالب .

(٣) البلوكات الجبسية:

يتم إنتاج الألواح بخلطة الجبس المكلسن مع الألياف السليولوزية التي تكون العصب الرئيسي للألواح فتجعلها أكثر مرونة تزيد من قدرة تحملها الميكانيكية

ثم يضاف عليها مواد كيمائية مثل السيليكا قبل الخطوات الأخيرة تزيد من مقاومة الألواح لامتصاص المياه .

١ استخدامات الألواح الجبسية :

تستخدم الألواح الجبسية فى المباني السكنية والإدارية والصناعية والثقافية وخلافه ويتم تركيبها بسهولة وبسرعة وبطرق متعددة وتوفر حوالي ٤٠% من طريقة البناء التقليدية وتستخدم فى الأغراض التالية :

القواطيع الداخلية:

تستخدم لعمل القواطيع الداخلية المختلفة بدلا من القواطيع التقليدية المستخدمة فيها الطوب بجميع أنواعه او الخشب أو الألومنيوم .

بديل البياض:

تستخدم الألواح بدلا من البياض التقليدي فى المباني وذلك بكسوة الخرسانة أو الحوائط المستخدم فيها الطوب بالألواح الجبسية فيجعل السطح النهائي للحوائط أكثر استواءً وأحسن ملمساً وجاهزاً للدهان بدهان الزيت أو البلاستيك .

بديل بياض الأسقف:

تستخدم الألواح فى المباني المختلفة لتكسية الأسقف وعلى الأخص الأسقف الخشبية .

٢ مميزات استخدام الألواح الجبسية :

- خفيفة الوزن لذلك فهي سهلة التداول .
- سهولة وسرعة تركيبها مما يؤدى الى وفر الوقت والتكاليف .
- مقاومتها للحريق فضلا عن أنها عازلة للصوت والحرارة .

- سهولة تغطيتها بأدوات النجارة العادية كما يمكن استخدام المسامير العادية والقلاووظ فى تثبيتها .
- ذات سطح نهائي مستوي متجانس مصقول مما يسهل دهانها بالزيت أو البلاستيك .
- رخص التكاليف النهائية للمباني سواء فى استخدامها كقواطع داخلية أو كبديل للبياض التقليدي .

٤ الشركات المنتجة للجبس الصناعي :

يوضح الجدول التالي رقم (٩-٣) الشركات المنتجة للجبس وطاقاتها التصميمية وحجم الإنتاج في عام ١٩٩٩/٩٨ .

جدول رقم (٩-٣) الشركات المنتجة للجبس

(الكمية بالألف طن)

اسم الشركة	اسم المصنع	الطاقة التصميمية		حجم الإنتاج فى عام١٩٩٩/٩٨	
		جبس	مصيص	جبس	مصيص
أولا: شركات قطاع الأعمال :					
١- سيناء للمنجنيز	رأس ملعب	-	٣٠٠	-	١٧٥
٢- جيمكو	العامرية	-	٣٠٠	-	١١٦
	البلاح	١٥٠	-	١٨٥	-
	السادات	-	٣٠٠	-	٢٦
٣-القومية للأسمنت	المصنع القديم	٩٠	-	٦٠	-
	المصنع الجديد	-	٢٠٠	-	-
ثانيا: شركات القطاع الخاص :					
سيناء للجبس	جبس سيناء	-	١٥٠	-	١٥٠
الإجمالي الكلي		٢٤٠	١٣٥٠	٢٤٥	٤٦٧

من الجدول السابق يتضح أن نسبة حجم إنتاج المصيص إلى الطاقة الإنتاجية للمصانع تبلغ حوالي ٣٤,٥٪ وهذا يعني أن هذه المصانع لا تعمل بكامل طاقاتها . ونظرا لأن الكمية المنتجة حاليا تكفي السوق المحلية فإن الأمر يستوجب العمل على تصدير هذه المادة إلى الأسواق الخارجية .

وقد قامت الشركات المنتجة للجبس بوضع استراتيجية موحدة للإنتاج والتسويق وذلك بالتنسيق بينها لتحديد حصة الإنتاج بكل شركة وكذلك توحيد الأسعار . وتصل نسبة الإنتاج لكل شركة مقارنة بحجم السوق المحلي طبقا للجدول التالي :

جدول رقم (٩-٤) النسبة المئوية لإنتاج الشركات

اسم الشركة	نسبة الانتاج بالسوق المحلي
شركة سيناء للمنجنيز	%٢٨
شركة جيمكو	%٤٣
الشركة القومية للأسمنت	%١٠
شركة سيناء للجبس	%١٩

ثالثا: صناعة الطوب :

مع بناء السد العالي وانحصار طمي النيل أمام جسم السد في بحيرة ناصر انقطع المصدر الرئيسي لإمداد مصانع الطوب الأحمر المنتشرة على ضفاف النيل . وظهرت في السنوات الأخيرة مشاكل تجريف الأرض الزراعية لاستخدام الطين الناتج كبديل لطمي النيل مما أثر على خصوبة الأرض الزراعية وانخفاض حاصلاتها والذي يعتبر خطراً على الاقتصاد القومي. ومن هذا المنطلق توسعت مصر في الإنتاج القائم من بدائل الطوب الأحمر بالإضافة إلى إدخال بدائل جديدة و هي :

١- الطوب الطفلي .

٢- الطوب الأسمنتي .

٣- الطوب الرملي .

٤- الطوب الخفيف .

بالإضافة إلى الحجر الجيري الذي استخدم في مصر منذ أقدم العصور .

١- الطوب الطفلي:

أحد بدائل الطوب الأحمر، بدأت صناعته في مصر عام ١٩٠٥ بمصنع سورناجا بالصف جنوب حلوان – وبدأت الصناعة المتطورة للطوب الطفلي عام ١٩٧٤ بالتعاقد مع ألمانيا الغربية على إقامة مصنع القطامية التابع لشركة سيجورات بخطين للإنتاج طاقة كل منهما ٥٠ مليون طوبة سنوياً .

٢- الطوب الأسمنتي:

هذا النوع من الطوب معروف في مصر منذ سنوات طويلة ، وقد تم استخدامه في أوائل الخمسينات باستخدام المكابس اليدوية، وقد تزايد الطلب عليه بعد إصدار التشريعات التي تمنع تجريف الأرض الزراعية فزاد الإقبال تبعاً لذلك على إقامة مشروعات إنتاج الطوب الأسمنتي بدرجة فاقت الإقبال على مشروعات إنتاج البدائل الأخرى من الطوب وذلك للأسباب الآتية :

- انخفاض الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الصناعة .
- سرعة العائد حيث يستغرق تنفيذ المصانع المتوسطة الحجم (٣ –٥ ملايين طوبة) حوالي ٦ شهور في حالة استخدام الماكينة البياضة .
- انخفاض فترة استرداد رأس المال .
- الاعتماد على الخامات الطبيعية (الرمل والحصوة) .

٣- ***الطوب الرملي:***

بدأت صناعة الطوب الرملي في بداية القرن بمنطقة المرج ثم العباسية – وفي منتصف الستينات تم التعاقد مع بولندا على إقامة مصنعين تابعين لشركة الطوب الرملي لإنتاج الطوب الرملي أحدهما بمدينة نصر والآخر بقويسنا بالإضافة إلى مصنع المنيا الذي تم توريد معداته من جمهورية الصين الشعبية بطاقة ٥٠ مليون طن سنوياً .

٤- ***الطوب الخفيف:***

يتميز هذا النوع من الطوب بأنه أخف أنواع طوب البناء المنتجة في الوزن وذات درجة عالية في العزل الحراري والصوت والمقاومة للحريق ، وينتج في شركة الطوب الرملي بمصنعي مدينة نصر وقويسنا . وتعتمد صناعة الطوب الخفيف على المكونات الرئيسية التالية:

الأسمنت – الجير – الرمل – بودرة الألومنيوم .

(٢) **شركات إنتاج الطوب** :

١- ***شركات قطاع الأعمال العام:***

أ- شركة الدلتا للطوب الرملي وتنتج :

* الطوب الخفيف .
* الطوب الوردي .

ب- الشركة المصري للمواسير (سيجورات) وتنتج :

* الطوب الأسمنتي .

جـ- شركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح وتنتج :

* بلوكات حجرية مفرغة .
* بلوكات حجرية مصمتة .

* طوب مصمت .
* طوب خرساني .

٢- شركات القطاع الخاص:

يبلغ عدد شركات القطاع الخاص التي تنتج الطوب بأنواعه عدداً كبيراً وهي منتشرة فى كافة المحافظات . والكثير منها قام بتطوير القمائن القديمة وتحويلها الى خطوط إنتاج بدائل الطوب السابق الإشارة إليها وبعضها أقام مصانع جديدة بخطوط إنتاج جديدة خصوصا فى مجال الطوب الطفلي والطوب الأسمنتي .

٣- انتاج الطوب:

يبين الجدول التالي (٩-٥) الطاقات الإنتاجية والإنتاج الفعلي للطوب بأنواعه المختلفة .

جدول رقم (٩-٥) الطاقة الإنتاجية والإنتاج الفعلي للطوب

(الكمية بالمليون)

البيان / نوع الطوب	الطاقة الإنتاجية			الإنتاج الفعلي		
	قطاع الأعمال	قطاع خاص	الإجمالي	قطاع الأعمال	قطاع خاص	الإجمالي
طوب قمائن مطورة	-	٣٣٠٠	٣٣٠٠	-	٣٣٠٠	٣٣٠٠
طوب طفلي	٧٢٠	١١١٠	١٨٣٠	٥٠٠	٨٠٠	١٣٠٠
طوب اسمنتي	٢٤٠٠	٤٠٠٠	٦٤٠٠	١٦٠٠	٣٢٠٠	٤٨٠٠
طوب ليكا	٥٠	-	٥٠	٤٠	-	٤٠
طوب رملي	٢٢٠	٢٣٠	٤٥٠	١٧٥	١٨٥	٣٦٠
طوب خفيف	٥٣٠	-	٥٣٠	٤٢٥	-	٤٢٥
الإجمالي	٣٩٢٠	٨٦٤٠	١٢٥٦٠	٢٧٤٠	٧٤٨٥	١٠٥٤٥

من الجدول السابق يتضح أن نسبة المنتج من الطوب للطاقة الإنتاجية للمصانع تبلغ حوالي ٨١,٤% وهي تعتبر نسبة عالية بالنسبة إلى صناعات مواد البناء الأخرى .

(٣) الحجر الجيري :

يتوافر الحجر الجيري في مصر بكميات كبيرة في السواحل الشمالية والشرقية وفي الصحراوات الشرقية والغربية وفى منطقة سيناء . وقد استخدم الحجر الجيري في البناء في كافة العصور التاريخية التي مرت بها مصر وعلى الأخص في المباني الصرحية مثل الأهرامات والمعابد والكنائس والأديرة والمساجد وكذلك فى بناء المساكن .

ويمتاز الحجر الجيري بأنه مادة طبيعية غير مصنعة تستخدم مباشرة في البناء بعد تقطيعها في بلوكات منتظمة أو غير منتظمة ويمكن تقطيعه بسهولة بواسطة مناشير كهربائية متنقلة وبكميات كبيرة . كما ينفرد عن غيره من مواد البناء بخاصية مقاومته العالية للحرارة . ويتميز أيضا بأنه غير ملوث للبيئة .

ولذا فإن الحجر الجيري يعد من أنسب مواد البناء للاستخدام وعلى الأخص في صعيد مصر وسواحلها وإقليم سيناء . ولكن من الملاحظ عدم انتشار استخدامه بدرجة كافية على الرغم من أنه ليس هناك ما يمنع من الاستخدام الواسع لهذا الحجر فنياً أو اقتصادياً .

والمناطق التي يتوافر فيها الحجر الجيري هي كالآتي :

١- الساحل الشمالي:

منطقة الساحل الشمالي تمتد من غرب الإسكندرية فى العجمي وحتى السلوم . والطريق الساحلي الممتد من منطقة علم المرقب ك ١٥٧ وحتى

مدينة الحمام ، وفى هذه المنطقة يستخدم المحراث والكسارة لكي ينتج ركاماً خرسانية .

وخواص الحجر فى هذه المنطقة هي كالآتي :

- المقاومة للانضغاط = ٨١,٦ كجم / سم٢ .
- الوزن الحجمي = ٢,١٩ جم / سم٣ .
- امتصاص الماء = ٢,٣٧ % .

٢- منطقة القاهرة الكبرى:

وتشمل منطقة طره والمعصرة والمعادي والمقطم ووادي حوف جنوب حلوان وغرب الجيزة ومنطقة أبو رواش .

وخواص الحجر فى هذه المنطقة هي :

- المقاوم للانضغاط= ١٩٣,٠٠ كجم / سم٢ .
- الوزن الحجمي = ٢,٧٦ جم / سم٣ .
- امتصاص الماء = ٠,٩٤ % .

٣- منطقة السويس:

تشمل منطقة السويس امتداد جبل عتاقة جنوبا وشمالا منطقة بئر عديب عند الكيلو ١٠١ حتى الكيلو ١١٤ ويستخدم كركام دلوميتي .

وخواص الحجر هي كالآتي :

- المقاوم للانضغاط = ٢٨,٠٠ كجم / سم٢ .
- الوزن الحجمي = ٢,٨٠ جم / سم٣ .
- امتصاص الماء = ٥,٩٠% .

٤- منطقة المنيا:

تشمل منطقة المنيا جنوب محافظة بني سويف وحتى محافظة قنا وخواص الحجر فى هذه المنطقة هي كالأتي :

- المقاوم للانضغاط = ١٥١,٣ كجم / سم٢ .
- الوزن الحجمي = ٢,٥٧ جم / سم٣ .
- امتصاص الماء = ١,٢١ % ،.

٥- منطقة سيناء:

وتشمل المناطق الآتية الموضحة فى الجدول رقم (٩-٦) :

جدول رقم (٩-٦) مناطق الحجر الجيري بسيناء

اسم المنطقة	المقاوم للانضغاط كجم / سم٢	الوزن الحجمي كجم/سم٣	نسبة امتصاص الماء بالوزن ٪
رواسب الحجام	٢٠٢	٢,٤٢	٦,٨
ريسان عنيزة	٦٥٠	٢,٩٣	٠,١٨
المغارة	٣٩٥	٢,٥٠	٣,٤
لبنى	٣٨٠	٢,٥٢	٤,٢
الحسنة	٤٦٠	٢,٧١	١,٨
هضبة العجمة	٣٤٠	٢,٣٠	٥,٤
وادي غرندل	٢٣٥	٢,٣٨	٦,٢

رابعا: صناعة حديد التسليح :

(١) الشركات المنتجة للحديد:

من أهم مواد البناء حديد التسليح وكانت تقوم بإنتاجه شركات القطاع العام ولكن بنسبة لا تفي باحتياجات البناء وكان الاستيراد يغطي الجـزء مـن عملية التشييد .

وشركات قطاع الأعمال العام المنتجة لحديد التسليح هي :

- شركة الحديد والصلب المصرية .
- الشركة الأهلية للصناعات المعدنية .

- شركة الدلتا للصلب .
- شركة النحاس المصرية .

أما شركات القطاع الخاص والاستثماري التي تعمل في صناعة عمليات السحب لانتاج الأسياخ التي تم حصرها عام ١٩٩٨/١٩٩٩ طبقا لبيان الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء فهي :

اسم المنشأة	العنوان
شركة اسكندرية الوطنية للحديد والصلب	الدخيلة – الإسكندرية
شركة الدلتا للاستثمارات الصناعية قوطة للصلب	العاشر من رمضان
شركة مصانع العز للصلب	العاشر من رمضان A١
شركة بورسعيد للصناعة والهندسة	المنطقة الحرة للاستثمار – بورسعيد
الشركة المصرية لمنتجات الصلب	كفر العلو – حلوان
شركة عياد لدرفلة المعادن	الساحل –شبرا – القاهرة
شركة التمساح للحديد والصلب	طريق مصر إسكندرية الزراعي – بنها
شركة حدايد الغربية	شبرا الخيمة – القليوبية
شركة آل سعيد لصناعة حديد التسليح	ميت حبيش البحرية – طنطا – الغربية
شركة وسط الدلتا لإنتاج وتشكيل الصلب	سمنود – الغربية

(٢) خواص الحديد:

تنتج المصانع ثلاثة أنواع رئيسية من حديد التسليح وهي :

١- صلب (٣٧) :

ومواصفاته كالآتي :

- قوة الشد ٣٧ كجم / مم^{٢} .
- جهد الخضوع ٢٤ كجم / مم^{٢} .
- الاستطالة ٢٢% .

ويستخدم فى عمل كانات الأعمدة والكمرات الخرسانية وشبك الحديد الخاصة بالأسقف المستعارة وكذلك الزراجين الخاصة بتقوية الحوائط بتقوية الحوائط الخرسانية المسلحة .

٢- صلب (٥٢) :

ومواصفاته كالآتي :

- قوة الشد ٥٢ كجم /مم^{٢} .
- جهد الخضوع ٣٦ كجم / مم^{٢} .
- الاستطالة ١٨ % .

ويستخدم في المنشآت الخرسانية العادية مثل المباني السكنية والإدارية والمستشفيات .

٣- صلب عالي المقاومة ٤٠/٦٠ :

ومواصفاته كالآتي :

- قوة الشد ٦٠ كجم / مم^{٢} .
- جهد الخضوع ٤٠ كجم / مم^{٢} .
- الاستطالة ١٤% .

ويستخدم في المنشآت الخاصة مثل الكباري .

(٣) إنتاج الحديد:

يبين الجدول التالي رقم (٩-٧) حجم إنتاج حديد التسليح وكـذلك حجـم الصادرات والواردات خلال الأعوام ١٩٩٦ -١٩٩٩ .

جدول رقم (٩-٧)

انتاج الحديد والصلب والصادرات والواردات خلال الفترة (١٩٩٦-١٩٩٩)

بالطن

السنة	الطاقة الإنتاجية			الإنتاج الفعلي			حركة التجارة الخارجية	
	قطاع اعمال	قطاع خاص واستثماري	الاجمالي	قطاع اعمال	قطاع خاص واستثماري	الاجمالي	الصادرات	الواردات
٩٦/٩٥	٣٩٧٠٩٤	١٤٩٣٧٢٧	١٨٩٠٨٢١	٣٠٠١٨٧	١٤٥٣٤٠٦	١٧٥٣٥٩٣	٦١٧٣٧	٣٠٥٩٩٨
٩٧/٩٦	٤٠١١١٤	١١١٢٢٨٦	١٥١٣٤٠٠	٢٧٣٣٧٥	١٠٢٤٧٢٦	١٢٣٢٨٤٤	٥٣١٤٥	٣١٩١٧٤
٩٨/٩٧	٣٠٢١٧٤	١٠٧٧٦٠٨	١٣٧٩٧٨٢	٢٠٨١١٨	١٠٢٤٧٢٦	١٢٣٢٨٤٤	٧٨١٢٨	٣٩٣١١٦
٩٩/٩٨			٢٤٧٨٥٠٩	١٩١٦٢٣	٢٠٧١٤٤٢	٢٢٦٣٠٦٥	١٤٤٦٠٨	٤٧٥٥٤٨

المصدر : حامد الشافعي – مواد البناء .

من الجدول السابق يتضح أن مصر مازالت تعتمد بدرجة كبيرة فـي سـد حاجاتها من حديد التسليح على الاستيراد من الخارج .

المراجـــع :

1- World Bank, The Construction Industry : Issues and Strategies in Developing Countries 1986 .

٢ - د. ماجدة إبراهيم – متابعة قطاعي التشييد والإسكان في مصر. مذكرة خارجية رقم (١٣٨١) معهد التخطيط – ١٩٨٣ .

٣ - د. أمنية الفضالي – بعض مشاكل الإنتاجية في القطاع العام بـالتطبيق على قطاع المقاولات، تحت رقم (٢٦٦٩) معهد التخطيط العمراني .

٤ - د. سامي اسكندر عوض – استخدام النماذج الإحصائية بـدائل للتنميـة الاقتصادية للاقتصاد القومي المصري في ظل الكيانـات الإقليميـة – رسالة دكتوراه – كلية التجارة – جامعة قناة السويس ، ١٩٩٧.

٥ - وزارة التخطيط – الخطة الخمسية الثالثة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (٩٣/٩٢ – ٩٧/٩٦) المجلد الأول المكونات الأساسية – ١٩٩٢.

٦ - وزارة التخطيط – الخطـة الخمسـية الرابعـة للتنميـة الاقتصـادية والاجتماعية (٩٨/٩٧ – ٢٠٠٢/٢٠٠١) المجلد الثـاني ، المكونـات الأساسية والقطاعية – ١٩٩٧ .

٧ - وزارة التخطيط – تطوير المتغيرات الاقتصادية خلال الفترة ١٩٦٠ – ١٩٨٧ .

٨ - د. فتحي محمد علي – المشروعات المتعثرة ، جريدة مايو الأسـبوعية عدد ١٩٩٠/٢/٢٧وعدد ١٩٩٠/٣/٥ .

٩ - د. فتحي محمد علي – الكساد التضخمي – جريدة مايو الأسـبوعية – الأعداد من ١٩٩٠/٧/١٧ إلى ١٩٩٠/٧/٣٠ .

١٠ - معهد التخطيط القومي – أثر التكتلات الاقتصادية على قطاع الزراعة – قضايا رقم (٩٩) يناير ١٩٩٦.

١١ - أماني أحمد زعرب - التغيرات الاقتصادية الدولية المعاصرة وآثارها - على مستقبل الاستثمارات الصناعية في مصر - رسالة ماجيستير - تجارة عين شمس - ١٩٩٦ .

١٢ - جريدة الأهرام - عدد ١٩٩٧/٩/٣ .

١٣ - د. محسن هلال - قطاع الإنشاءات والمقاولات في إطار اتفاق التجارة الدولية للخدمات ، ندوة الجات وتأثيرها على صناعة التشييد والبناء في الوطن العربي - اتحاد المقاولين العرب - ١٩٩٤ .

١٤ - د. سلطان أبو علي - التحديات الجديدة للجات وأثرها على مصر - مجلة البحوث التجارية - تجارة الزقازيق - العدد الأول - المجلد السابع ١٩٩٥ .

١٥ - د. معتصم سليمان - نحو استراتيجية لتنمية التجارة العالمية - مجلة شئون عربية - العدد ٧٩ - ١٩٧٤ .

١٦ - د. سليمان المنذري - دور المقاولات في العمل العربي المشترك - ندوة "دور الجامعات ومؤسسات العمل في دعم المقاولات العربية في البناء والتشييد" الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء - القاهرة ، ١٩٩٧ .

١٧ - د. سلطي الزغبي . ورقة عمل مقدمة من نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين - ندوة "دور الجامعات ومؤسسات العمل في دعم المقاولات العربية في البناء والتشييد" الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء - القاهرة ، ١٩٩٧ .

١٨ - حامد شافعي - مواد البناء ٢٠٠٢ - الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .

١٩ - د. جابر جاد نصار - الاستثمار الأجنبي في المرافق العامة الاقتصادية وفقاً لعقود (BOT) . رسائل النداء الجديد (٦٢) .

٢٠ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - إحصاء التشييد والبناء ، شركات القطاع العام / قطاع الأعمال العام (٩٩/٢٠٠٠ - ٢٠٠٢) .
٢١ - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - التعداد الاقتصادي لجمهورية مصر العربية ٢٠٠٠/٢٠٠١ - نشرة إحصاء التشييد والبناء لمنشآت القطاع الخاص ، ٢٠٠٢ .
٢٢ - شركة المقاولون العرب - نشرات مركز المعلومات والدراسات .
٢٣ - خالد محمد محمد أحمد - التحليل الإحصائي لوضع خطة استراتيجية لرفع كفاءة الأداء الاقتصادي لقطاع التشييد والبناء - رسالة ماجستير - كلية التجارة - جامعة عين شمس ، ٢٠٠٠ .
٢٤ - د. محمد محمود الإمام - ورقة عمل لندوة " السوق العربية المشتركة في ظل المتغيرات الاقليمية والدولية " - جامعة الدول العربية ، ١٩٩٦.
٢٥ - د. سمير طوبار - المشاركة المصرية الأوربية - ندوة الشركة الدولية ، جمعية الاقتصاديين الزراعيين - ١٩٩٦ .
٢٦ - د. مختار خطاب - المشاركة مع الاتحاد الأوربي والتحديات التي تواجه مصر في نهاية القرن العشرين وكيفية مواجهتها - الجمعية المصرية للاقتصاد الزراعي - القاهرة .
٢٧ - معهد البحوث والدراسات العربية - دراسات في تنسيق الخطط والتكامل الاقتصادي العربي - القاهرة ، ١٩٧٨ .
٢٨ - هاني جورج سمعان - اقتصاديات البناء والتشييد في مصر في الفترة من ٦٠/١٩٨٠ - رسالة ماجستير - كلية التجارة - جامعة عين شمس،١٩٨٩ .
٢٩ - وزارة قطاع الأعمال العام - نشرات المكتب الفني .

الجزء الثامن

مستقبل العمران ٢٠٢٠

إعـــداد

دكتور / أبو زيد راجح

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

مقـــدمـــة عامـــة

سبق هذا الجزء من الدراسة سبعة أجزاء . اخـــتص الجـــزء الأول منهـــا بمقدمة فى العمران وقد تم فيه إيضاح الخصوصية المصرية جغرافيا وتاريخيـــا وسكانيا وكيف أثرت تأثيراً مباشراً على النمط العمراني فى ماضيه وحاضــــره وكذلك كيف ستشكله فى مستقبله القريب والبعيد . أما الأجزاء الثلاثـــة التاليـــة للجزء الأول فتختص بالعمران المكاني المصري فى مجالاته الثلاثة : العمران الحضري والعمران الريفي وعمران المجتمعات الجديدة . ثم اشتملت الأجـــزاء الثلاثة التي تلت ذلك على خدمات العمران ، المختلفة المتمثلة فـــى الإســـكان ، والمرافق وهي شرايين العمران والتشييد وهو صناعة العمران . أما هذا الجزء الثامن والأخير فهو محاولة لقراءة مستقبل العمران فى مصر . أي أنه محاولـــة معرفة ما سوف يكون عليه العمران خلال العقدين الأولين من القـــرن الحـــادي والعشرين فى نطاقاته المكانية الثلاثة : الحضر والريف والمستقرات البشـــرية الجديدة خارج الوادي والدلتا. وكذلك فى خدماته الثلاثة : الإســـكان والمرافـــق والتشييد .

وضعت اللجنة التنفيذية المشرفة علـــى مشـــروع مصـــر ٢٠٢٠ خمســـة سيناريوهات لما يمكن أن يكون عليه النظام العام فى مصر خلال هذين العقدين. فالسيناريو الأول يتمثل فى بقاء النظام العام الحالي على ما هو عليه ، وأطلـــق عليه اسم "السيناريو المرجعي ". ولا يستند هذا السيناريو فكرياً الى أيديولوجية معينة بل يسير وفق مفاهيم النخبة القائمة عليه فى الأمور العامة مـــن سياســـة واجتماع واقتصاد وإدارة ، والتي تتسم عموما بالاجتهاد الفردي أو الذاتي وليس إعمالاً لنظرية أو مدرسة فكرية واضحة المعالم والأركان . ويعتمد أساساً فـــى

شرعيته على الأمر الواقع ، ويجعل ضمن أهم أهدافه استمرارية النظام واستقراره وبقاء سلطانه .

أما السيناريو الثاني فقد أطلق عليه " السيناريو الابتكاري. ١-الدولة الإسلامية" : وهو يعني قيام دولة دينية إسلامية فى مصر تستند فى دستورها وقوانينها ونظمها الى شرع الله المتمثل فى القرآن الكريم والسنة النبوية ومستلهماً دائماً الموروث من سيرة السلف الصالح وما خلفوه لنا من فتاوى وأحكام . وهو بذلك ينكر تماماً ما يسمى بالقوانين الوضعية والتي هي من صنع البشر ويرجع كافة الأمور الى أصول الدين والى تأويل نخبته الحاكمة لأحكام الشريعة واستنباط ما تراه منها مؤيداً لنظامها فى الحكم ومعززاً لما تقضي به من أحكام .

أما السيناريو الثالث وقد سمى " السيناريو الابتكاري .٢- الرأسمالية الجديدة " : فيفترض أن مصر سوف تسارع وتسير فى ركاب المد الرأسمالي الحالي وتسعى الى الاندماج فى النظام العالمي الجديد ونبذ العزلة التي قد تعاني منها بدرجة أو بأخرى فى ظل بعض السيناريوهات الأخرى . وينادي دعاة الرأسمالية الجديدة بالأخذ بحرية السوق وسياسة فتح الأبواب على مصاريعها على الخارج (الغربي على وجه التحديد) والاعتماد الكامل فى التنمية على القطاع الخاص والتخلص تماماً من القطاع العام . وكذلك الالتزام الكلي باتفاقية منظمة التجارة العالمية بكل ما تتطلبه من إلغاء الحواجز أمام حرية التجارة وحرية انتقال الشركات العالمية العابرة للحدود وكذلك حرية انتقال النشاط الاستشاري والمهني والفكري من دولة الى أخرى. كما يسعى النظام الرأسمالي الجديد الى إقامة المجتمع المدني فى مواجهة مؤسسة الحكم وقطاع الأعمال كمحاولة منه لإقامة التوازن بين قطاعات الدولة المختلفة .

وأما السيناريو الرابع والمسمى " السيناريو الابتكاري ٣٠- الاشتراكية الجديدة" : فيفترض دعاته أنه قد يكون النظام الأمثل والأنسب لمجتمعات العالم الثالث وفى مقدمتها مصر والتي تعاني أشد المعاناة من الزيادة السكانية الكبيرة وتدني معدلات التنمية وانتشار الفقر وارتفاع نسبة البطالة مع تهميش الشرائح الدنيا من المجتمع . وتحاول الاشتراكية الجديدة تفهم روح العصر واستيعاب مستجداته وإعادة النظر فى بعض المسلمات التي سادت الفكر الاشتراكي خلال الأحقاب الماضية. كذلك سوف تحاول الاشتراكية الجديدة تجنب العثرات التي تعرضت لها بعض التطبيقات العملية للاشتراكية التقليدية واكتساب مزيد من المرونة فى الفكر والممارسة والسماح بدرجة محسوبة من حرية السوق ومن النشاط الخاص ولكن مع وضع الضوابط الكافية التي تحد من الاحتكار والاستغلال . وسوف تسعى الى تكامل المجتمع وإتاحة فرص متساوية لكافة أفراده مع التوزيع العادل للاستثمارات والخدمات على الأقاليم المكانية وعلى الشرائح السكانية .

وأما السيناريو الخامس والأخير ويسمى " السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي " فيفترض فيه أنه يمثل الأرضية المشتركة بين السيناريوهات الأربعة السابق ذكرها ، وأنه يجمع تحت مظلته تياراً عاماً تتكون روافده من التيارات الفكرية لهذه السيناريوهات المختلفة . ويبدو أن هذا السيناريو هو سيناريو نظري فى المقام الأول . أو هو " اجتهاد فكري " ذلك لأنه قد يصعب على تيارات فكرية تاريخية متباينة أن تلتقي فى محصلة واحدة أو أن تندمج كلها فى نظام سياسي اجتماعي اقتصادي واحد . فكل منها يعتبر وحدة غير قابلة للانشطار كما يعتبر بديلاً قائماً بذاته يمكن أن يحل محل غيره فى تداول للسلطة إذا سمح النظام العام والممارسة السياسية بذلك .

ولا شك أن العمران – شأنه فى ذلك شأن بقية النشاط الإنساني – يتأثر تأثراً مباشراً وغير مباشر بالنظام العام الذي يتشكل فى إطاره . ولكن بدراسة العمران فى هذه السيناريوهات يمكننا ن نقول بصفة عامة إن السيناريوهات الخمسة تتفق فيما بينها على ما يلي :

أولا : أن العمران قضية حيوية ومحورية وتمس الفرد والأسرة والمجتمع بصورة مباشرة ، ولذا فإنه سوف يحتل مكاناً بارزاً فى كل أجندة عمل من أجندات السيناريوهات الخمسة . ولا يمكن لنظام عام أن يغفله أو يقلل من شأنه .

ثانيا : سيتم تشكيل العمران فى كل سيناريو من هذه السيناريوهات حسب الخصوصية الجغرافية والتاريخية المصرية والتي تتمثل أساساً في حيز مأهول ضيق زراعي خصب تبلغ مساحته ٤% فقط من المسطح الجغرافي المصري ويعيش فيه ٩٨% من السكان . وقد ضاق هذا الحيز بساكنيه منذ مدة ليست قصيرة . وبدأ يتآكل بمعدل سريع وبصورة خطيرة نتيجة التزايد السكاني والامتداد العمراني الحضري والريفي . وكذلك تتمثل الخصوصية المصرية فى حيز آخر رحب تبلغ مساحته ٩٦% من مساحة مصر ، ويتكون من صحراوات وهضاب ووديان وسواحل ، وتتوافر فيه إمكانات تنموية كبيرة ظاهرة وكامنة.

هذه الخصوصية أفرزت نمطاً عمرانياً فريداً وهو انشطار العمران القومي الى ثلاثة أنواع هي : عمران حضري وعمران ريفي فى الحيز المأهول بلغا منتهاهما من حيث الاستيعاب السكاني ، وعمران مجتمعات جديدة فى الحيز غير المأهول وهو عمران وليد فى طور التكوين والإنشاء ويمثل بحق مستقبل مصر الحقيقي.

وتختلف السيناريوهات الخمسة فيما بينها فيما يلي :

أولا : سياسات العمران وأولويات الشــرائح الســكانية المســتهدفة بالخــدمات العمرانية .

ثانيا : نظم إدارة العمران وتتمثل فى دور الحكومة المركزيــة ودور الإدارات المحلية الإقليمية والبلدية والعلاقات الوظيفية بين الأجهزة التخطيطية والتنفيذيــة المعنية بالتعمير ومدى المشاركة الشعبية فى إدارة العمران .

ثالثا : نظم صناعة العمران ودور كل من القطاع العــام والقطــاع التعــاوني والقطاع الخاص فى إنشاء وتشغيل وصيانة المنشآت العمرانية .

وتوضح الفصول الخمسة التالية النمط العمراني مكانياً (الحضر والريــف والمجتمعات الجديدة) وخدمياً (الإسكان والمرافق والتشييد) فى ظــل كــل مــن السيناريوهات الخمسة السابق ذكرها .

الفصل الأول
السيناريو المرجعي

الفصل الأول
السيناريـــو المرجعـي

مقدمة :

يقوم السيناريو المرجعي على فرضية أساسية وهي أن النظام العام الحالي سوف يستمر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ بدون تغيير كبير فى توجهاته الاجتماعية والاقتصادية . كما أن آليات وضع السياسات وإعداد الخطط وبرامج التنفيذ أي آليات صنع القرار ستبقى فى مجملها كما هي عليه الآن .

ولا تستند التطورات التي تحدث فى هذا السيناريو على أيديولوجية معينة ، بل تخضع أساساً لقدر من التجريب عن طريق " المحاولة والخطـــأ Try and Error " . ويتميز عموماً بالنظرة الفردية الذاتية فى مواجهة وحل المشـــاكل . لذلك فقد يصعب أحياناً اكتشاف خط واحد مستمر يـــربط السياســـات المتباينـــة المتعاقبة لهذا النظام فى كل مجال من مجـــالات الأداء الخـــدمي أو الإنتـــاجي. وتحرص السلطة السياسية فى هـــذا الســـيناريو علـــى الاســـتقرار السياســـي والاجتماعي تحت شعار تحقيق مجتمع الأمن والأمـــان . ويأخـــذ الاســـتقرار السياسي الجانب الأكبر من الاهتمام ، وقد يسبق ما عداه من اهتمامات أخرى . ولذا فمن أهم سمات هذا النظام: حرصه على عـــدم التغييـــر والعمـــل علـــى استمرارية الأوضاع القائمة إلى أطول مدى ممكن .

ويتجه جل اهتمام صانعي القرار فى هذا السيناريو نحو التخطيط قصير المدى وإعطاء أولوية للمشروعات ذات المردود الإعلامي السريع . وعادة لا يدرك المسئولون خطورة المشاكل فى بدايتها وعلى الأخص المشاكل العمرانية بل غالباً ما تترك لتتفاقم . وعندما يكون لها نتائج سلبية مؤثرة يبادر صانعو القرار باتخاذ بعض الإجراءات لمواجهتها . ومثل هذه الإجراءات تكون فى كثير من الأحيان أشبه بردود الأفعال وأقرب إلى المسكنات الوقتية منها إلى الحلول الجذرية (مع ملاحظته أن الدولة تجاهلت مشكلة العشوائيات لسنوات طويلة رغم كثرة ما قيل وما كتب عن خطورتها ولكن بدأ الاهتمام الرسمي بها فقط بعد أن صارت الأحياء العشوائية مأوى للعنف وللإرهاب والإرهابيين ومصدر تهديد للنظام ذاته) .

ويتسم هذا السيناريو بغياب النظرة الشاملة الكلية والتي فى إطارها العام يمكن أن تتحدد استراتيجية العمران الحضري والريفي وعمران المجتمعات الجديدة . كما يتسم أيضاً بغياب التخطيط الإقليمي للتنمية القومية ، كذلك غياب السياسات طويلة المدى والتي لا تتأثر كثيراً بتغير الأفراد القائمين على تنفيذها . ومن الأدلة على ذلك عدم وجود سياسة قومية شاملة للإسكان حتى الآن .

ومن الظواهر الواضحة للسيناريو المرجعي هيمنة السلطة التنفيذية على السلطات الأخرى ، كما من مظاهره سيطرة شبه كاملة للحكومة المركزية على الإدارات المحلية . ويمكن وصف هذا النظام – باختصار شديد – بتمركز السلطة فى كل أوجه الإدارة بما فى ذلك إدارة العمران .

وقد سمح هذا النظام بقدر محسوب من حرية تكوين الجمعيات الأهلية ، ولكن النشاط المدني ليس له تأثير ذو بال على أرض الواقع أمام الوزن الطاغي للسلطة الرسمية .

لذلك فإنه من المنتظر أن تستمر المشاكل الحالية التى تواجه مصـــر كمـــا هي، مثل مشكلة الإسكان ، ومشكلة الامتداد العمراني على الأراضي الزراعيـــة فى الحيز الحالي ، ومشكلة تعثر التنمية فى المحاور الجديـــدة خـــارج الـــوادي والدلتا ، ومشكلة مد خدمات المرافق للمدن والقرى وغيرها من مشاكل العمران. ولكن تفاقم هذه المشاكل الخطيرة قد يؤثر بصورة غير متوقعة على الاســتقرار السياسي والاجتماعي الذي يحرص النظام المرجعي على المحافظة عليه ويجعله ضمن أهم أهدافه .

أولا : الملامح الرئيسية للسيناريو المرجعي : السكان . التنمية . الإدارة :

(١) السكان والزيادة السكانية:

سوف يستمر التباين الاجتماعي بين الشرائح السكانية المختلفة فى ظل السيناريو المرجعي كما هو عليه الآن ، بل قد يزداد هذا التباين حدة و خطورة في المراحل القادمة . وسيسعى النظام المرجعي الى تلبية احتياجات الشرائح ذات الوزن السياسي والاقتصادي المؤثر مثل شريحة المستثمرين ورجال الأعمال الجدد وأعضاء المنظمات التنفيذية والتشريعية والحزبية الحاكمة وبعض الطوائف الخاصة . ففي رأي هذا النظام أن فى تحقيق متطلبات هذه الطوائف والشرائح ضماناً لاستمراريته وبقاء لسلطانه .أما الشرائح المهمشة وهي شرائح محدودى الدخل والطبقات الدنيا والتي ليس لها وزن سياسي يذكر فسوف تحظى من الخدمات الاجتماعية الأساسية بالقدر الذي يضمن بقاءها داخل إطار سيطرة النظام وعدم الخروج عليه.

أي أنه من المتوقع فى ظل هذا السيناريو استمرار انشطار المجتمع المصري الى مجتمعين منفصلين ، تنال الشرائح العليا منه وجماعات الضغط النصيب الأوفى من الرعاية ، أما الشرائح الدنيا فسوف لا تحظى بما تستحقه من اهتمام . ومن المنتظر أن تزداد الفجوة بين المجتمعين اتساعاً مع استمرار الاتجاه الحالي نحو العولمة والأخذ بحرية السوق دون ضوابط كافية تحد من ظاهرة الاحتكار والاستغلال ، ودون وجود محددات تنفيذية وتشريعية لتحقيق التوازن بين مصالح شرائح المجتمع والعدالة بين طبقاته وطوائفه . وسوف يؤدى هذا الانشطار الاجتماعي الى تصادم قيمي وسلوكي ، وغياب ما يسمى بالضمير الجماعي العام .

وفيما يلي موجز للزيادة السكانية المتوقعة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وتوزيعها على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

أوضحت دراسة السكان فى مشروع مصر ٢٠٢٠ أن تعداد مصر فى السيناريو المرجعي سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة فى عام ٢٠٢٠ ، كذلك أوضحت الدراسة أن تعداد مصر فى عام ٢٠٠٠ بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة ، وبذلك فإن الزيادة المتوقعة فى عدد السكان فى المدة من عام ٢٠٠٠ الى ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة .

سبق أن ذكر أن دراسات مؤسسة الهابيتات قد أوضحت أن نسبة سكان الحضر فى الدول النامية سوف تبلغ حوالي ٥٢ % من مجموع السكان فى عام ٢٠٢٠ وبالتالي فإن نسبة سكان الريف سوف تبلغ ٤٨% . بينما أشارت دراسة السكان فى مشروع مصر ٢٠٢٠ السابق الإشارة إليها إلى أن النسبة فى حضر مصر سوف تكون حوالي ٤٠% من السكان ونسبة الريف ستصل الى حوالي ٦٠% . وقد جرت العادة بصفة عامة إلى تقسيم السكان فى أغلب المجتمعات إلى حضر وريف. وإن كانت هناك فى بعض المجتمعات شرائح أخرى غير حضرية وغير ريفية مثل البدو الرحل . وقد جاء التقسيم الحضري الريفي كأحد موروثات المجتمع الزراعي التقليدي ، والذي قسم المستقرات البشرية منذ البداية الى مراكز ريفية للإنتاج الزراعي ومراكز حضرية للإدارة والتجارة والحرف والصناعات المتعلقة بالزراعة ، كما سبق توضيحه تفصيلياً فى الجزء الأول من هذه الدراسة " مقدمة فى العمران – الخصوصية المصرية" . وتدعونا الخصوصية الجغرافية والسكانية لمصر الى تقسيم المجتمع المصري تقسيماً جديداً لا يقتصر على الحضر والريف فقط كما يتضح من الآتي :

- لكل من المدن والقرى الحالية فى الوادي والدلتا طاقة استيعابية قصوى لا يمكن تجاوزها بعد تحديد الحيز العمراني النهائي على أساس حدود الكتلة البنائية الحالية لهذه المدن والقرى كما سيأتي ذكره . ومن المتوقع أن تصل المدن والقرى إلى درجة التشبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي لا تستطيع بعدها استيعاب مزيد من السكان.
- الزيادة السكانية المتوقعة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ (٦٤,٤٦ مليون نسمة) إلى عام ٢٠٢٠ (٩٣,٢ مليون نسمة) وهي ٢٨,٧٥ مليون نسمة تفوق كثيراً قدرة المدن والقرى الحالية على استيعابها . وبالتالي فإن جزءاً كبيراً من هذه الزيادة السكانية – وهي ١٤,٣٣ مليون نسمة – سوف يتم توجيهه للاستقرار فى تجمعات عمرانية جديدة خارج الوادي والدلتا.

إن الحيز القديم يمكن بسهولة تقسيمه الى حضر وريف إلا أن هذا التقسيم يصعب سحبه على المستقرات الجديدة فى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا . وذلك لأن نمط الحياة الاقتصادية والاجتماعية Socio-Economic فى هذه المستقرات يختلف اختلافاً جذرياً عن النمط التقليدي السائد فى الحيز الحالي ، كما أن النمط العمراني لهذه المستقرات من عمارة وتخطيط وأحجام سيختلف كثيراً عن النمط العمراني للمدن والقرى الحالية . لذلك فإنه قد يكون من الأفضل علمياً وواقعياً أن يتحرر سكان هذه المستقرات من التعريفات التقليدية – وهي سكان الحضر أو سكان الريف – وأن يعطوا تعريفاً أكثر مناسبة لطبيعة حياتهم الجديدة وهو "سكان المجتمعات الجديدة " .

ان سكان المدن والمجتمعات الجديدة الحالية يقسمون فى الإحصائيات الرسمية إلى حضر وريف (فسكان الأراضي الزراعية المستصلحة يبلغون حوالي ٦٠٠ ألف نسمة وما يقرب من مليون نسمة يسكنون فى المدن الجديدة

مثل العاشر من رمضان والسادات و ٦ أكتوبر وغيرها). وقد يرجع ذلك إلى أن أغلب هذه المجتمعات يقع في نطاق تأثير الحيز الحالي من حضر وريف . فما زالت المجتمعات الجديدة – وهي في مراحلها الأولى – تنمو في حضانة المجتمعات القديمة . ولكن مع النمو السريع لها ومع انتشارها في مناطق جديدة خارجة تماماً عن نطاق تأثير المجتمعات القديمة فسوف تستقل بذاتيتها وتكون لها ملامحها الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية الخاصة بها .

وبنا على ما سبق فإن سكان مصر في عام ٢٠٢٠ سوف ينقسمون الى ثلاثة أقسام : سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة . وفيما يلي بيان لكل منها في ظل النظام المرجعي :

١- سكان الحضر في عام ٢٠٢٠:

جاء في دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ أن سكان الحضر بلغ في عام ٢٠٠٠ حوالي ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد) . وسبق أن ذكر في الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاص بالمدن والتحضر أن شريحة المدن الكبيرة (أكثر من ١٠٠ ألف نسمة) تشتمل على ٧٤,٥ % من سكان الحضر وتتسم بكثافة سكانية عالية. أما المدن المتوسطة (٥٠ ألف – ١٠٠ ألف نسمة) فتشتمل على ١٣% من سكان الحضر وتتميز بكثافة سكانية أقل من كثافة المدن الكبيرة ، ولذا فإن قدرتها الاستيعابية للزيادة السكانية ستكون أكثر من قدرة استيعاب شريحة المدن الكبيرة . وتشتمل المدن الصغيرة (أقل من ٥٠ ألف نسمة) على ١٢,٥ % من سكان الحضر. وهي مثل شريحة المدن المتوسطة تتميز بكثافة سكانية أقل نسبياً وقدرة استيعابية أكبر من غيرها .

وقد أعدت الهيئة العامة للتخطيط العمراني دراسة لمخططات بعض المدن فى كل من الشرائح الثلاث : الكبيرة والمتوسطة والصغيرة وحددت القدرة الاستيعابية لكل منها . وتبين من هذه الدراسة أن شريحة المدن الكبيرة يمكن أن تستوعب ما يقرب من ٣٠% من حجم سكانها الحاليين . وتبلغ درجة استيعاب المدن المتوسطة حوالي ٥٠% ودرجة استيعاب المدن الصغيرة ما يزيد قليلاً على ذلك . وإذا ما أخذت نسبة السكان بكل شريحة من الشرائح الثلاث فإنه يمكن القول بأن المدن الحالية بأحجامها المختلفة يمكنها أن تستوعب ٣٢,٨ % من سكانها الحاليين . وذلك بفرض تحديد كردونات المدن بصفة نهائية حسب حدود الكتلة البنائية الحالية وعدم السماح بالامتداد العمراني خارج هذه الحدود .

وتتمثل قدرة المدن الحالية على استيعاب الزيادة السكانية فيما يلي :

- استغلال الفراغات داخل المدن بعد إعداد تخطيط تفصيلي لهذه المدن تتحدد فيه استخدامات الأراضي والكثافة السكانية والكثافة البنائية بأحيائها المختلفة.
- تعمير الأحياء المتهالكة داخل المدن وتنميتها اقتصادياً واجتماعياً وعمرانياً .
- إزالة بعض المناطق العشوائية المتدنية وإقامة أحياء سكنية مخططة مكانها .
- رفع الكثافة السكانية فى بعض الأحياء الى ٢٠٠ فرد فى الفدان الواحد بدلا من الكثافة المسموح بها قانوناً داخل المدن وهي ١٥٠ فرداً فى الفدان .

مما سبق يتضح أن أقصى زيادة سكانية يمكن أن تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وهذا يعني أن المدن الحالية لها سقف سكاني لا تستطيع أن تتجاوزه وذلك بسبب محدودية الحيز المكاني أفقياً ورأسياً لهذه المدن . وبذلك فإن المدن المصرية سوف تبلغ طاقتها السكانية القصوى – والتي تبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) – فى المستقبل القريب وقبل حلول عام ٢٠٢٠. ولهذا فإن النظام

العام الذي سوف تكون عليه مصر فى عام ٢٠٢٠ لن يكون له تأثير يذكر على حجم سكان الحضر . أي أن عدد سكان الحضر فى عام ٢٠٢٠ سيظل ثابتاً فى ظل أي من السيناريوهات الخمسة السابق الإشارة إليها وهو ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

٢- سكان الريف في عام ٢٠٢٠:

بلغ سكان الريف فى عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) وذلك حسب ما جاء فى دراسة السكان فى مشروع مصر ٢٠٢٠ السابق الإشارة إليها .

وقد أجريت العديد من الدراسات على القدرة الاستيعابية للقرية المصرية من الزيادة السكانية قامت بها كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة وكلية الهندسة جامعة عين شمس وكلية الهندسة جامعة المنوفية وذلك بتكليف من الهيئة العامة للتخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية . وكانت النتائج الأولية لهذه الدراسات كالآتي :

- القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية فى بعض قرى مركز العياط بمحافظة الجيزة تتراوح ما بين ٢٨% و٣٨ %من سكانها الحاليين ، بمتوسط قدره ٣٢,٨% .
- القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية في بعض قرى مركز شبين الكوم بمحافظة المنوفية تتراوح ما بين ١٧ % و ٣٩% ، وفى بعض قرى الباجور بنفس المحافظة تتراوح ما بين ٩% و ٤٦% ، بمتوسط عام لمجموع هذه القرى يبلغ ٢٧,٥ % من سكانها الحاليين .
- تتراوح القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية في بعض قرى محافظة القليوبية ما بين ١١% و ٤٤% ، بمتوسط عام قدره ٢٧,٥% من سكانها الحاليين .

- تتراوح القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية في بعض قرى محافظة الغربية ما بين ١٢% و ٣٣% ، بمتوسط عام قدره ٢٤,٣ % من سكانها .
- التفاوت الكبير فى القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية بين القرى المختلفة إذ أنها تتراوح ما بين ١١% فى بعض القرى و ٤٦% فى قرى أخرى. ولكن المتوسط العام يبلغ حوالي ٢٨% من السكان الحاليين .

وقد أوضحت الدراسات السابقة أن القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية فى القرى تتمثل في الامتداد الرأسي لبعض المباني والامتداد الأفقي على الأراضي الفضاء والجيوب الزراعية داخل كردونات القرى ، وكذلك فى إعادة بناء النواة الأساسية للقرية داخل طريق داير الناحية والمقامة فى أغلب الأحيان من مبان ذات طابق واحد من الطوب اللبن وعلى مساحات محدودة . وقد قدر فى هذه الدراسات أن الامتداد الرأسي يمثل حوالي ٣٠% من القدرة الاستيعابية ، والامتداد الأفقي على الأراضي الفضاء يمثل ١٠% . أما إزالة الكتلة البنائية القديمة وإعادة تعميرها فيمكن أن يمثل حوالي ٦٠% من القدرة الاستيعابية . ولكن هذه الامتدادات الرأسية والأفقية تواجهها صعوبات جمة على أرض الواقع – سوف يأتي بيانها فيما بعد – مما يحد كثيراً من القدرة الاستيعابية للقرية السابق ذكرها والتي تبلغ فى المتوسط حوالي ٢٨% من سكانها الحاليين . وأمام هذه الصعوبات فإنه يمكننا الفرض أن القدرة الاستيعابية الممكنة عملياً للقرية بصفة عامة قد لا تتجاوز ٢٠% من سكانها الحاليين .

وقد بلغ عدد سكان الريف فى عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) كما سبق ذكره . وبناء على ما سبق فإن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى تبلغ ٢٠% من سكانها أي أنها تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة

٤,٦ فرد). أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ أقصى مداه قبل عام ٢٠٢٠ وهو حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) . وسيظل هذا العدد ثابتاً فـــي ظل أي من السيناريوهات الخمسة للنظام العام المتوقع أن تكون عليه مصر فى عام ٢٠٢٠ وذلك كما هي الحال بالنسبة لسكان الحضر كما سبق بيانه .

٣- سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠:

سبقت الإشارة الى أن تعداد مصر فى السيناريو المرجعي فى عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة وأن تعداد مصر فى عـــام ٢٠٠٠ بلـــغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة ، أي أن الزيادة السكانية المتوقعة خلال الفترة مـــن عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ تبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة . ويبلـــغ مجمـــوع الزيادة السكانية التي يمكن أن يستوعبها الحضر والريف خـــلال الفتـــرة المذكورة ١٦,٣٥ مليون نسمة كما سبق توضيحه . أما الباقي من الزيادة السكانية والتي تفيض عن طاقة المـــدن والقـــرى الحاليـــة والتـــي تبلـــغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) فيجب توجيهه إلى محاور التنمية الجديدة خارج الحيز الحالي في الوادي والدلتا.

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة . وعدد الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلـــغ ٢٨,٧٥ مليـــون نسمة.
- عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نســـمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .
- عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نســـمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

- عدد سكان المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) .
- النسبة المئوية لكل من سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ تبلغ على التوالي ٣٩,١٦ % و ٤٧,٥٤ % و١٣,٣%

ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة :

جدول رقم (١-١) التوزيع السكاني في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ (بالمليون)

	التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
الطاقة الاستيعابية			٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
السكان عام ٢٠٢٠	٩٣,٢١	٢٠,٧٧	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	١٢,٤	٣,١
النسبة المئوية للسكان عام ٢٠٢٠	١٠٠ %		%٣٩,١٦		%٤٧,٥٤		١٣,٣ %	

(٢) التنمية:

تعتمد التنمية في هذا السيناريو أساساً على مبادرات القطاع الخاص. وفى سبيل ذلك فقد سعى النظام الحالي الى تهميش دور القطاع العام بل وإلى التخلص التدريجي منه . وقد قام هذا القطاع بقيادة التنمية الاجتماعية والاقتصادية خلال الحقبة الاشتراكية . ولكن خلال العقود القليلة الماضية

ساد الاتجاه نحو محاولة الأخذ بالنظام الرأسمالي أو ما يسمى باقتصاد السوق. وقد تم خلال هذه الفترة خصخصة الكثير من شركات القطاع العام ويجري حاليا خصخصة الباقي منها بخطى واسعة . وفى ذات الوقت يقوم النظام الحاكم بتشجيع قيام الشركات الخاصة والشركات الاستثمارية ومنحها تسهيلات ائتمانية وميزات ضرائبية كبيرة. فعلى سبيل المثال يقوم النظام بالاعتماد على هذه الشركات الخاصة فى تنفيذ مشروعاته الكبرى من موانئ ومطارات ومحطات توليد كهرباء ومرافق وما شابهها عن طريق نظام BOTوالذي يتمثل فى أن تقوم هذه الشركات بإقامة تلك المشروعات وتشغيلها واستغلالها لمصلحتها لفترة متفق عليها تنتقل ملكيتها بعد ذلك للدولة . وعادة ما تمنح الشركات حق الانتفاع بأراضي واسعة حول مواقع هذه المشروعات ، وكذلك حق تحويل أرباحها الى الخارج رغم أن رأسمالها قد يأتي عن طريق مدخرات محلية وليس عن طريق استثمارات خارجية .

ولكن من الملاحظ أن فتح الباب على مصراعيه للقطاع الخاص قد تم بدون وضع الأطر السليمة التي تضمن حسن أدائه ، مثل منع الاحتكار وتشجيع التنافس وتطبيق نظم ضبط ومراقبة الجودة بالنسبة لكل من المنتجات المصنّعة محلياً أو المستوردة من الخارج .

كما أنه من الملاحظ أن شريحة الرأسمالية الجديدة التي تكونت خلال الحقبة الرأسمالية الأخيرة غالبا ما تسعى الى إقامة مشروعات استهلاكية قصيرة المدى ذات عائد سريع ، مع تجنب المشروعات الإنتاجية الأساسية ذات المردود طويل المدى . وغنى عن الذكر أن هذه الشريحة فى مجملها تتسم بضعف وعيها القومي ومحدودية الإحساس بمسئولياتها الاجتماعية .

مما سبق يتضح أن الدولة فى ظل النظام المرجعي قد فقدت إلى حد ما قدرتها على توجيه التنمية الاتجاه الذي يمكن أن تتحقق معه مصلحة المجتمع بكل شرائحه بصورة عادلة ومتوازنة ، وأعطت مقاليد التنمية لقطاع يبدو أنه لا يمتلك مشروعاً متكاملاً لهذه التنمية ، بل إنه يتجه لتحقيق مصالح شرائح محدودة على حساب مصالح شرائح أخرى واسعة . وقد وجد النظام المرجعي نفسه في وضع غير متسق ، يتسم بالازدواجية بل وبالتناقض الواضح . ويتمثل ذلك فى أنه من ناحية لا يستطيع التخلي عن مسئولياته الاجتماعية من تقديم الدعم فى مجالات عدة ، وإتاحة العديد من الخدمات الاجتماعية إما مجاناً أو بسعر أقل كثيراً من قيمة تكلفتها الفعلية وغيرها من موروثات الحقبة الاشتراكية، ومن ناحية أخرى يسعى سعياً حثيثاً للأخذ بالنظام الرأسمالي والاندماج فى النظام العالمي الجديد بدون توافر الآليات الإدارية والتشريعية اللازمة لضمان اتزان السوق الرأسمالي القائم على التنافس وعدم الاحتكار والتوازن بين العرض والطلب .

وفى مثل هذا التناقض فى التوجهات والسياسات ، وفى ظل غياب خطط قومية للتنمية بما فى ذلك التنمية العمرانية ، فإن الخطط والمشروعات ترتبط ارتباطاً ذاتياً بشخصية القائمين عليها . ويمكن بسهولة أن تتغير هذه المشروعات بتغير المسئولين عنها . فقد تغيرت وظيفة التجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة من كونها تجمعات سكنية لمحدودي الدخل – وبهدف تخفيف الكثافة السكانية داخل القاهرة – الى مدن جديدة خصصت لإسكان الشريحة العليا والشريحة فوق المتوسطة من المجتمع ، وذلك بتغير القيادة المسئولة عن الإسكان والتعمير. كذلك أوقف مشروع فوسفات أبو طرطور بعد

أن تم صرف عدة مليارات من الجنيهات على إنشائه بتغير المسئولين عن استغلال المناجم والثروة المعدنية فى مصر .

كذلك قام النظام المرجعي خلال الثمانينات من القرن العشرين بتنمية إقليم سيناء . فأمكن استصلاح ما يقرب من ٣٠٠ ألف فدان ، والقيام بالعديد من المشروعات السياحية والتعدينية والصناعية . وكانت نتائج هذه المشروعات مشجعة للغاية مما كان يستوجب منطقياً الاستمرار بل والتوسع فيها ، خصوصاً مشروعات التنمية الزراعية والصناعية والتعدينية وذلك لما لها من مزايا عديدة . ولكن النشاط التنموي بسيناء بدأ يسير ببطء ملحوظ، وتحول الاهتمام الرسمي فى أواخر التسعينات من إقليم سيناء إلى منطقة أخرى هي إقليم توشكى وشرق العوينات بالصحراء الغربية وذلك قبل أن تستكمل سيناء مقومات تنميتها وبلوغها نقطة الانطلاق الذاتي، مما أدى إلى انحسار معدلات التنمية بها فى السنوات الأخيرة ، وانخفاض إنتاجية الكثير من مشروعاتها. ومع التسليم بالأهمية الكبيرة لمشروع توشكى وغيره من المشروعات العملاقة إلا أن هناك بعض المآخذ عليها ، منها ارتفاع تكلفتها ارتفاعاً كبيراً وبالتالي ارتفاع تكلفة خلق فرص العمل بها، ومنها أن قدرتها على جذب عدد كبير من السكان ستظل محدودة لاعتمادها سواء فى الزراعة أو الصناعة على تقنية عالية لا تحتاج الى عمالة مكثفة، وكذلك منها بعد المسافة بينها وبين الحيز العمراني الحالي مما يستوجب إنشاء بنية أساسية كاملة جديدة لها ، وعدم الاستفادة من الإمكانات البشرية والخدمية المتاحة بالحيز الحالي . كما أن العائد من هذه المشروعات لن يكون سريعاً بل يحتاج إلى وقت طويل نسبياً مقارنة بغيرها من المشروعات. وهذه المشروعات الكبيرة طويلة المدى قد يكون من المناسب البدء فى تنفيذها فى مرحلة

متقدمة من مراحل التنمية وليس فى مراحلها الأولى ، وذلك لما تحتاجه من استثمارات كبيرة وتقنية متقدمة قد لا تكون متاحة بدرجة كافية فى الوقت الحالي .

هذا ومن المنتظر استمرار الانحسار الحالي فى حجم الاستثمارات الأجنبية والعربية فى مصر، ذلك لأن الظروف التي تحد من جذب هذه الاستثمارات سوف تظل قائمة والتي تتمثل فى عدم الاطمئنان إلى أن النظام العام يحمل فى طياته إمكانية استمراره واستقراره ، وكذلك عدم الثقة بدرجة كافية فى النظم التشريعية والإجرائية والإدارية المنظمة للاستثمار ، كما أن السياسات المالية والاقتصادية تتسم بعدم الثبات وكثرة التغيير وعدم وضوح التوجهات والأهداف، مع قصور واضح فى المعلومات والبيانات الخاصة بمجالات التنمية وإمكاناتها فى أقاليم مصر المختلفة .

وتتمثل محاور التنمية فى ظل السيناريو المرجعي فيما يلي :

١-يستمر الاتجاه الحالي في إقامة الصناعات الاستهلاكية والصناعات التجميعية والتي يتم استيراد مكوّناتها وموادها الأولية من الخارج . ويعني ذلك أن الكثير من هذه الصناعات – وعلى الأخص الصناعات المعدنية والدوائية – مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالشركات العالمية الكبرى والشركات متعددة الجنسيات. وليس من المحتمل إعطاء اهتمام كاف للصناعات الثقيلة الأساسية.

وسيحاول النظام المرجعي التوسع فى الصناعات المتعلقة بمجالات المعلوماتية والحاسبات والإلكترونيات. وذلك لما لهذه الصناعات من دور تنموي كبير فى الاقتصاد الحديث وخاصة فيما يتعلق بزيادة إمكانات التصدير الى الخارج .

كما سيسعى النظام الحاكم فى هذا السيناريو إلى دعم الصناعات الحرفيــة، وهي صناعات يدوية أو نصف ميكانيكية ، وتعتمد أساساً علـــى الخامـــات المحلية أو بعض الخامات المستوردة من الخارج كالصوف مثلا فى صناعة السجاد. ويستوجب ذلك تدعيم دور صندوق الخدمات الاجتماعية ومد خدماته ليشمل الريف والحضر على حد السواء .

٢- ستبقى مشكلة الحيازات الزراعية الصغيرة قائمة كما هـــي وربمـــا تـــزداد تفاقماً. وهذا ما يعــبّر عنه بتفتت الأراضي الزراعيـــة الى قطع صغيرة مع زيادة عـــدد مالكيها جيلاً بعد جيل . وربما تجرى محاولة تجميـــع هــــذه القطع الصغــيرة فى وحـــدات زراعية أكبر يخضع كـــل منهـــا لنظــــام زراعي وري واحد ، وتأخـــذ الصيـــغة التعاونيـــة بين المشـــاركين فيهـــا. ومثل هذه الوحدات يمكنها تحقيق إنتاجية أكبر وبتكلفـــة أقل عما لو كانـــت مجزأة الى ملكيات صغيرة . ولضمان نجاح هذه المحاولة يجـــب أن تبـــدأ بإقناع ملاك القطع الصغيرة بجدواها ، وهـــو أمـــر ليس من الســـهل عليهم قبولـــه. ولذا فإن نجاح مثل هذه المحاولات سوف يكون محدوداً .

كما سيســـعى النظام المرجعـــي الى اســـتخدام طريقة الري بالتنقيـــط بدلاً من طريقة الغمـــر المتبعة حاليـــاً فى الوادي والدلتـــا ، وذلك لتوفيـــــر أكبـــر كمية ممكنة من الميـــاه لاستـــخدامها فـــى ري الأراضـــي المستـــــصلحة الجديـــدة فى مناطق توشكى وشـــرق العوينات والواحـــات بالصحـــــراء الغربية وغيرها من المحاور التنموية الجديدة ، إذ أن حصة مصر من مياه النيل محدودة (٥٥,٥ مليار متر مكعب سنوياً) وليس من المتوقع زيادتها فى المستقبل المنظور .

٣-سوف تبذل محاولات متعددة فى مجال التنمية البشرية ، وســـيقوم النظـــام الحاكم بمضاعفة الجهد فى محو الأمية ، إذ لا يمكن التعايش طويلاً مع نسبة

الأمية العالية بين الكبار فى الوقت الحاضر . وسيتم ذلك بالتوسع فى تنفيذ البرامج الخاصة بتعليم الكبار والحد من التسرب فى مراحل التعليم المختلفة، خصوصاً المراحل الأولى منه .

كما أنه سوف يتوسع النظام الحاكم فى نشر مراكز التدريب الفنية وذلك لتغذية الصناعات المختلفة ، بما فى ذلك الصناعات الحرفية بعمالة مدربة يمكن معها الارتقاء بمستوى الجودة ، مما يتيح لهذه المنتجات وعلى الأخص المنتجات الريفية والمحلية إمكانية التصدير للأسواق الخارجية .

يمكن القول بصفة عامة إن سياسات وخطط التنمية فى ظل السيناريو المرجعي ستظل تفتقد وضوح الرؤى ، وغياب استراتيجيات واضحة لتحقيق أهداف محددة ، وعلى الأخص من ناحيتين : أولاهما تحديد مجالات التنمية وأولوياتها ومراحلها ، وثانيتهما تحديد بعدها المكاني سواء أكان فى داخل الوادي والدلتا أو فى خارجها . وستظل هذه السياسات التنموية عرضة دائما للتغيير والتبديل بتغير الظروف السياسية والخارجية وبتغير الأشخاص القائمين عليها .

ولما كانت التنمية العمرانية ستنال الاهتمام الكافي بالقدر الذي تتحقق معه مصالح الشرائح العليا المؤثرة من ناحية ، وبالقدر الذي يمنع الشرائح الدنيا المهمشة من تهديد الاستقرار السياسي للنظام الحاكم من ناحية أخرى ، لذلك فإنه من المنتظر استمرار المشاكل العمرانية الحالية وقد يصل بعضها الى درجة الخطورة والتفاقم خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ مما يجعل إمكانية إيجاد حلول لها أكثر صعوبة وأبعد منالاً .

(٣) الإدارة :

يتسم نظام الإدارة فى السيناريو المرجعي بدرجة عالية من الهيمنة المركزية مع محدودية شديدة فى دور المحليات وغياب واضح للمشاركة الشعبية الفعّالة .

كما يتسم بظاهرة تعدد الجهات والأجهزة التي تعمل فى مجال واحد دون تنسيق كاف فيما بينها، مما يؤدي دائما الى تداخل وتعارض فى المسئوليات والواجبات وضياع الكثير من الجهد والوقت والمال ، وكذلك يؤدى عدم التنسيق الى تراكم للمشروعات فى مناطق وغيابها فى مناطق أخرى ، أي عدم توزيعها مكانياً توزيعاً عادلاً . وظاهرة عدم التعاون بين الجهات المختلفة والتي كان يجب أن تتكامل أنشطتها أوضح ما تكون فى مجال العمران . فعلى سبيل المثال ظل ميناء دمياط الجديد لا يعمل لعدة سنوات بعد إتمام إنشائه ، لأن شبكة الطرق السريعة التي كانت ستقوم على خدمته وربطه بداخل البلاد لم تنفذ فى وقت متزامن مع تنفيذ الميناء . ويرجع ذلك إلى عدم وجود تنسيق كاف فى ذلك الوقت بين وزارة الإسكان والمرافق التي قامت بتنفيذ الميناء ووزارة النقل والمواصلات المسئولة عن إقامة شبكات الطرق السريعة بين أرجاء البلاد .

كذلك فإن تعدد الأجهزة التي تعمل فى مجال واحد دون تعاون كاف فيما بينها يظهر بوضوح فى مجال التنمية الريفية . فمن الملاحظ أن إدارة التنمية الريفية موزعة بين عدة جهات تعمل كل منها وهي شبه منفصلة عن الأخرى . فوزارة التنمية المحلية تتولى الإشراف على الوحدات المحلية فى أدائها وفي تعيين العاملين بها ، ووزارة الداخلية تقوم بالإشراف على الأمن فى الريف وتعيين عمد القرى ومشايخها ، كما تقوم وزارات الخدمات بتوفير الخدمات الاجتماعية كل فيما يخصه مثل الخدمات الصحية والخدمات التعليمية والخدمات

الاجتماعية وغيرها . ويقوم الصندوق الاجتماعي للتنمية بتمويل بعض المشروعات الصناعية والحرف الريفية . كل ذلك بخلاف ما يقوم به برنامج التنمية الريفية "شروق" من مشروعات تنموية ومن مشروعات خدمية خصوصاً فى مجال الصرف الصحي. وقد أدى كل ذلك الى تضارب فى المسئوليات وتشابك فى المشروعات .

ويبدو عدم التنسيق بل وعدم التعاون بين الوزارات المختلفة واضحاً أيضاً فى مشروعات المدن والمجتمعات الجديدة . فقد قامت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية منفردة بتحديد مواقع وأحجام هذه المدن وإعداد مخططاتها العمرانية وتنفيذها بكل مكوّناتها من أحياء سكنية ومناطق صناعية وخدمات صحية وتعليمية واجتماعية وترفيهية ، دون تعاون يذكر بينها وبين الوزارات المختلفة ، والتي يجب أن يمتد نشاطها بطبيعة عملها إلى كافة المستقرات البشرية – القديمة منها والجديدة – مثل وزارات الزراعة والصناعة والصحة والسكان والتربية والتعليم والتعليم العالي والكهرباء وغيرها من وزارات الإنتاج والخدمات .

وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق وحدها ومنذ البداية بتحمل عبء إنشاء المدن الجديدة ، بما فى ذلك كافة المنشآت الخاصة بالخدمات الاجتماعية المختلفة ، بدون مشاركة من الوزارات التي تتبعها هذه الخدمات ، مما أثقل كاهل الهيئة وأدى الى خلل كبير فى الهياكل التمويلية للمدن الجديدة وتعثر فى تنميتها العمرانية . وكان من نتائج كل ذلك أنه لم يتحقق حتى الآن إلا جزء محدود من الأهداف التي أنشئت هذه المدن أصلاً من أجلها .

ونظراً للطبيعة الخاصة للسيناريو المرجعي ، والتي تتمثل فى حرصه على إبقاء الأوضاع قائمة كما هي بدون تغيير كبير الى أطول مدة ممكنة ، فليس من المتوقع أن يقوم هذا السيناريو بتطوير النظام الإداري الحالي رغم ما يشوبه من عيوب واضحة. لذلك فإنه من المنتظر أن يستمر التضارب فى السلطات واختلاط المسئوليات خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ بكل ما يمثله ذلك من سلبيات فى إدارة عمران الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

وفيما يلي الملامح الرئيسية للإدارة فى ظل السيناريو المرجعي :

١-ستستمر هيمنة الحكومة المركزية وسيطرتها شبكه الكاملة على كل ما يتعلق بإدارة العمران الحضري والريفي وعمران المجتمعات الجديدة . وقد تبذل بعض المحاولات لتحقيق قدر محدود من اللامركزية ، ولكنها ستظل محاولات شكلية دون أن تمتد الى مضمون اللامركزية الحقيقية .

٢-سيقتصر دور المحليات - كما هو عليه الآن - على الإدارة اليومية الروتينية لمشروعات العمران وتشغيلها دون أن يمتد ذلك الى وضع الاستراتيجيات وبرامج التنمية العمرانية . وقد تقوم بعض المحليات بإعداد مشروعات كبرى بها تخطيطاً وتنفيذاً مثل ما حدث فى مدينة الإسكندرية أو مدينة قنا ، ولكن سيظل ذلك فى عداد المحاولات الفردية الاستثنائية والتي لا تمثل قاعدة عامة .

٣-رغم ضرورة استحداث مستوى إداري جديد بين الحكومة المركزية وبين المحافظات وهو مستوى الأقاليم وذلك لتحقيق إدارة محلية فعّالة ، إلا أن النظام المرجعي سوف لا يتخذ خطوات إيجابية نحو تحقيق ذلك . وستظل الإدارة المحلية فى ضمورها الحالي كما سبق ذكره .

٤- ستظل الحدود الفاصلة بين مسئوليات وواجبات الأجهزة الحكومية المختلفة غير واضحة وعلى الأخص فى مجال العمران ، ولذا فإنه من المتوقع استمرار تضارب الاختصاصات وتداخل المسئوليات وغياب التعاون بين الجهات التي تلتقي أنشطتها فى مجال واحد .

٥- سوف لا يقوم النظام المرجعي بإعداد تخطيط قومي وإقليمي شامل يغطي كامل المسطح الجغرافي المصري يتحدد بموجبه النسق العمراني على المستوى القومي والمستوى الإقليمي والمستوى المحلي . كما تتحدد فيه محاور التنمية الجديدة وإمكاناتها. وتوضع على أساسه خطط التنمية ومراحل تنفيذها وكذلك أسلوب الانتشار السكاني من الحيز القديم الى الحيز الجديد فى محاور التنمية خارج الوادي والدلتا . وسوف تستمر كل وزارة فى إعداد مخططاتها القطاعية - مثل النقل والكهرباء والسياحة والإسكان والمرافق - ولكن بمعزل شبه تام عما تقوم به الوزارات الأخرى . كما ستقوم بتنفيذ مشروعاتها طبقا لمخططها الخاص وليس طبقا لمخطط قومي وإقليمي شامل .

٦- تظل المشاركة الشعبية محدودة الفاعلية وسوف يسمح بقيام الجمعيات الأهلية وقد تحاول بعض هذه الجمعيات أن يكون لها صوت مسموع خصوصاً الجمعيات المهتمة بالبيئة والعمران ولكن السلطة التنفيذية ستظل فى النهاية منفردة باتخاذ القرار . (اعترضت جمعية المهندسين المصرية - وهي بحكم قانون إنشائها تعتبر المستشار الفني للدولة - على بعض المشروعات الكبرى ولكن تم تنفيذ هذه المشروعات رغم اعتراض الجمعية عليها) .

مما سبق يتضح أن إدارة التنمية العمرانية سوف تستمر فى تعثرها الحالي، وسوف تتجاذبها خطط قصيرة المدى وليدة ظروف متغيرة . وليس من المنتظر

أن تتجمع عناصر هذه الإدارة فى وحدة متكاملة تسعى الى تحقيق أهداف محددة طويلة المدى وعلى مراحل وأولويات متتالية. كما أنه ليس من المنتظـــر قيـــام تنسيق كاف بين الأجهزة والجهات التي تتلاقى أنشطتها فى مجال العمران بكل أبعاده ومستوياته .

ثانياً : العمران المكاني :

يشمل العمران المكاني : العمران الحضري والعمران الريفي فى الوادي والدلتا وعمران المجتمعات الجديدة فى محاور التنمية الجديدة خارج الحيز المأهول الحالي . وفيما يلي بيان لكل منها فى ظل السيناريو المرجعي :

(١) العمران الحضري:

بلغ عدد سكان الحضر فى عام ٢٠٠٠ - ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد) ، وقد سبق أن ذكر ان الطاقة القصوى الاستيعابية للمدن تبلغ ٣٢,٨ % من السكان أي أنها تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وبناء على ذلك فإن المدن المصرية بالوادي والدلتا سوف تبلغ درجة التشبع السكاني أثناء الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ عندما يصل عدد سكانها ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) ، وسيظل نمط العمران الحضري خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ فى ظل السيناريو المرجعي فى خطوطه العريضة كما هي الحال عليه الآن ، والذي يتمثل أساساً فى استحواذ العمران الحضري على الجزء الأكبر من الاهتمام الرسمي على حساب العمران الريفي ، وعلى الأخص فى توجيه الاستثمارات الإنتاجية والخدمية ، وكذلك استشراء ظاهرة الامتدادات غير المخططة خارج المدن والتشوه الحضري داخلها . وأيضاً يتمثل فى غياب تخطيط إقليمي وقومي متكامل ، واستمرار تيارات الهجرة الداخلية من الريف الى الحضر ، والسيطرة شبه الكاملة للحكومة المركزية على إدارة العمران مع تهميش دور المحليات وكذلك تهميش دور المشاركة الشعبية الحقيقية الى حدها الأدنى . كما سوف تحظى الشرائح العليا من المجتمع وكذلك مجموعات الضغط ذات الوزن السياسي بحظ وافر من اهتمام هذا

السيناريو ، ولذا فإنه من المتوقع الاستمرار فى إقامة الأحياء المتميزة والأحياء فوق المتوسطة بالمدن دون إدراك كاف الى حاجة الطبقات الدنيا وحاجة الأسر الحديثة الى المأوى المناسب.

ومن أهم ملامح العمران الحضري فى ظل السيناريو المرجعي ما يلي :

١ – سيقوم النظام المرجعي بتحديد كردونات المدن حسب حدود الكتلة البنائية الحالية وليس حسب التصوير الجوي للكتلة البنائية فى عام ١٩٨٥ والذي لم يعد له من الناحية العملية فائدة تذكر .

٢ – نظراً لاستمرا سياسة تحجيم دور المدن والمحليات وعدم توافر كوادر فنية وإدارية كافية تمكنها من إدارة شئونها بنفسها ، فإنه من المنتظر أن تستمر الهيئة العامة للتخطيط العمراني فى إعداد المخططات العمرانية للمدن الحالية، بدلاً من أن تقوم بها أجهزة المحليات كما ينص على ذلك قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ . وقد يصل عدد المدن المخططة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ الى ما يقرب من ١٥٠ مدينة من مجموع المدن التي سوف يزيد عددها على ٣٠٠ مدينة فى نهاية هذه الفترة . وأغلب هذه المخططات ستقف عند مرحلة التخطيط الهيكلي ولكن نسبة محدودة منها ستصل الى مرحلة التخطيط التفصيلي ، والتي تتحدد فيه استخدامات الأراضي والكثافات البنائية والسكانية بصفة نهائية .

ومن المنتظر أن تكون هذه المخططات حتى فى صورتها النهائية عرضة للتغيير والتبديل لتحقيق متطلبات مجموعات الضغط . إذ أن مراعاة حاجات هذه الفئات الخاصة تجعل التغاضي عن الالتزام بالتخطيط المعتمد وقوانين ولوائح التنظيم أمراً ممكناً دائماً .

٣-ستنمو المدن أفقياً فى الفراغات الحالية داخل الكتلة البنائية وكـذلك علـى الأراضي الزراعية المحيطة بها . وسوف تقام أحياء عشوائية جديدة علـى هذه الأراضي ، ولذا فإنه من المنتظر أن يستمر معـدل تآكـل الأراضـي الزراعية كما هو عليه الآن ، وهو ما يقرب من ٦٠ ألف فـدان سـنوياً . ورغم وجود التشريعات التي تمنع الامتـداد العمرانـي علـى الأراضـي الزراعية إلا أن هذه التشريعات وغيرها من الإجراءات الإدارية سـوف لا يكون لها الأثر الكافي فى وقف هذا الامتداد . ويرجع ذلك إلـى أن الدولـة تأخذ بمبدأ التصالح مع مالكي الوحدات المخالفة للشروط البنائية ما بين وقت وآخر ، خصوصاً فى الظروف التي تحتاج فيها السلطة الحاكمة إلى تأييـد شعبي وعلى الأخص في مواسم الانتخابات العامة. كذلك فإنه تحت ضـغط مشكلة الإسكان فإن المحاكم فى كثير من الأحيان لا تصدر أحكاماً بإزالـة المباني . وفى ظل النظام القائم فإن مبدأ الاستثناء فى تطبيق مواد القـانون يكاد أن يكون له نفس شرعية القانون ذاته خصوصاً فى مجال العمران .

أما إعادة تعمير الأحياء المتهالكة فليس من المتوقع أن يقوم النظام المرجعي بتبني مثل هذه البرامج على نطاق واسع ، ذلك لأنها تحتاج إلـى تخطـيط طويل المدى واستثمارات كبيرة قد لا تتوافر بدرجة كافية فـي ظـل هـذا النظام .

٤ - سوف يستمر التشوه العمراني الحالي بالمدينة المصرية والذي يتمثل فـي التباين والتنافر بين المباني فى الطابع المعماري وفى الارتفاعات والأحجام. كما سوف يستمر اختلاط الأنشطة المختلفة : السكنية والتجاريـة والمهنيـة والحرفية وغيرها داخل الحي الواحد بل داخل المبنـى الواحـد ، وسـوف يستمر أيضاً عدم الالتزام بلوائح التنظيم وشروط البناء .

٥-سيظل نصيب الفرد من المساحة الخضراء داخل المدن متدنياً بنفس المعدل الذي هو عليه الآن (يبلغ نصيب الفرد فى القاهرة ١,٥ متر مسطح بينما بلغ متوسط نصيب الفرد فى العواصم الأوربية حوالي ٢٠ متراً مسطحاً) كما سيظل التلوث البيئي بما في ذلك التلوث السمعي والبصري بمعدلاته الحالية إن لم يزد . وسوف تستمر المصانع الملوثة للبيئة قائمة داخل الكتلة البنائية الحضرية دون أن تبذل محاولات جادة لنقلها خارج كردونات المدن .

٦- نظراً لعدم توافر مخططات عمرانية تفصيلية مقننة وملزمة ، وفى غياب رأي شعبي عام مؤثر، فقد تتمكن الشريحة الرأسمالية الجديدة التي تكونت فى ظل النظام المرجعي من استغلال بعض المناطق الهامة الخضراء فى مشروعات عقارية مثل تحويل الجزر الواقعة فى مجرى النيل كجزيرة الذهب وجزيرة الوراق الى كتل بنائية بدلاً من أن تترك كمحميات طبيعية خضراء .

٧-سوف تستمر الظاهرة المسماة " بتريف المدن " والتي تتمثل فى إقامة أحياء داخل المدن ذات طابع معماري ريفي نتيجة للهجرة المستمرة من الريف إلى الحضر . ويحمل المهاجرون الجدد معهم إلى المدينة نفس نمط الحياة الريفية التي سبق أن عاشوها فى قراهم الأصلية . وقد تم شرح هذه الظاهرة تفصيلياً فى الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاص بالمدن والتحضر .

٨-سيستمر تركيز الاستثمارات وكذلك تركيز الأنشطة الإنتاجية والخدمية فى المراكز الحضرية الكبرى على حساب المدن المتوسطة والمدن الصغيرة . أي أن الفجوة الحالية بين أحجام شرائح المدن ستستمر على ما هي عليه بل قد تتزايد فى هذه الفترة .

وسوف يظل إقليم القاهرة يمثل البؤرة المهيمنة على العمران المصري بأكمله . وتعتبر القاهرة مركز الثقل الأكبر للمنظومة العمرانية ، وتليها أربع

مدن مليونية وهي الإسكندرية والجيزة وشبرا الخيمة والسويس . ومع الزيادة السكانية سوف يصل الحجم السكاني لعواصم المحافظات الى ما يقرب من ٧٥٠ ألف نسمة ، أما عواصم المراكز فسيصل حجمها الى ١٥٠ ألف نسمة ، ولكن التسلسل الحجمي للمدن المصرية سيبقى فى وضعه الحالي غير متدرج وغير متزن .

كما سيضاف الى مجموعة المدن حوالي ٧٥ قرية وعلى الأخص تلك القرى التي يقرب عدد سكانها من ٥٠ ألف نسمة . وبذلك سوف يبلغ مجموع عدد المدن حوالي ٣٠٠ مدينة .

٩-سيسعى النظام المرجعي إلى زيادة نسبة المباني المتصلة بشبكات المياه وشبكات الصرف الصحي داخل المدن . ومن المتوقع أن تغطي خدمات المياه النقية كافة المدن. أما خدمات الصرف الصحي فمن المنتظر أن تغطي ما يقرب من ٦٠% من مباني الحضر وهي تغطي الآن ٤٠% من هذه المباني . وسوف يعهد إلى شركات القطاع الخاص بإقامة محطات التنقية ومحطات المعالجة وتشغيلها وصيانتها . كذلك سوف يسعى هذا النظام إلى تحويل الهيئات العامة للمرافق الى شركات قابضة.

(٢) العمران الريفي:

ا- تحضر الريف:

إحدى السمات الرئيسية للقرية المصرية هي اتجاهها نحو الأخذ بمظاهر التحضر . فقد أقيمت أحياء كاملة خارج النواة الأساسية للقرية حضرية الإنشاء والتخطيط والطرز ، وتختلف كلية عن المباني القديمة ذات الطابع الريفي والمقامة من دور أو دورين بالطوب اللبن ، والتي يتفق تصميمها مع نمط الحياة الزراعية التقليدية التي عاشها الفلاح المصري لأحقاب طويلة . وانتشرت بالقرية المهن والحرف الحضرية مثل عيادات الأطباء

والصيدليات ومكاتب المحامين والمخابز وورش النجارة وإصلاح السيارات . وقد جاء تحضر الريف نتيجة للزيادة المستمرة في نسبة العاملين فى الأنشطة غير الزراعية بالريف حتى وصلت الآن إلى حوالي ٦٩% من جملة العاملين بالقرية . ومن المتوقع أن تزداد هذه النسبة تدريجيا لتصل إلى ٧٥% عام ٢٠٢٠. لذلك فإنه من المنتظر أن تزداد السمات الحضرية فى الريف بازدياد الأنشطة المهنية والحرفية والتجارية والإدارية داخل القرية .

لقد أصبح تحضر الريف حقيقة واضحة فى ظل هذا السيناريو – وكذلك فى ظل السيناريوهات الأخرى – وسوف يواكب ذلك تراجع واضح فى الصبغة الزراعية التقليدية للقرية . ويرجع الانخفاض النسبي في عدد العاملين فى الزراعة إلى الاستخدام المتزايد للميكنة فى الري والزراعة بدلاً من الوسائل والأساليب التقليدية .

٢ – تحديد كردونات القرى وإعداد مخططاتها العمرانية:

تنص القرارات الوزارية القائمة على أن التصوير الجوي الذي تم للقرى عام ١٩٨٥ يؤخذ كأساس لتحديد كردونات القرى وحيازاتها العمرانية . لقد تجاوزت الكتلة البنائية الحالية بكثير حدودها فى عام ١٩٨٥ مما أفقد هذه الحدود فاعليتها وأصبحت غير ذات موضوع . ولم يعد من الممكن عملياً اتخاذها كأساس لإعداد مخططات عمرانية للقرى . لذلك فإن الاتجاه السائد الآن هو اعتبار الكتلة البنائية الحالية تمثل حدود الحيز العمراني للقرى ، مع إجراء تعديلات محدودة يستوجبها الهيكل العام لهذه الحدود . وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني – بالتعاون مع الجامعات – بإعداد التخطيط الهيكلي لمجموعة من القرى فى بعض محافظات الوجه البحري

والوجه القبلي يبلغ مجموعها حوالي ١٢٠ قرية . وبموجب هذه المخططات سوف تتحدد استعمالات الأراضي داخل الحيز العمراني للقرية، مثل الاستعمالات السكنية والخدمية والتجارية وغيرها ، وكذلك سوف تتحدد الكثافات البنائية والكثافات السكانية ومحددات الامتدادات الأفقية والامتدادات الرأسية . كما ستتم دراسة أنماط الإسكان الملائم للشرائح الاجتماعية المختلفة والتي يتكون منها مجتمع القرية .

ومن الملاحظ أن مساهمات الإدارات المحلية فى إعداد هذه المخططات محدودة للغاية وأن العبء الأكبر فى هذا الشأن يقع على عاتق الحكومة المركزية ، وذلك لما لها من إمكانات إدارية وفنية كبيرة لا تتوافر للوحدات المحلية . كذلك من الملاحظ غياب المشاركة الشعبية الفعّالة فى إعداد هذه المخططات .

ومن المنتظر أن تستمر الحكومة المركزية فى القيام بهذه المخططات مع مساهمة هامشية للإدارة المحلية . ومن المفترض أن تتطور هذه المخططات الهيكلية إلى مخططات تفصيلية فى مرحلة لاحقة . وسوف يظل عدد القرى التي يتم تخطيطها فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ محدوداً للغاية إذ أنه قد لا يتجاوز خمسمائة قرية مقارنة بالعدد الكلي للقرى التي تبلغ ٤٢٠٠ قرية . لذلك فليس من المتوقع أن يحدث تغير فعلي فى الهيكل العمراني الحالي للريف المصري . وسوف تستمر الامتدادات البنائية على الأراضي الزراعية المحيطة بالقرى بالرغم من القوانين والقرارات الحالية التي تحظر ذلك .

٣- زيادة أحجام القرى:

من المتوقع ان يزداد حجم القرى مع الزيادة السكانية التي سوف تستوعبها هذه القرى وسوف يصير أغلبها فى حدود ٢٥ ألف نسمة ، كما أن القرى

الصغيرة سوف يصير حجمها فى حدود ١٠ آلاف نسـمة . وأن القـرى الكبيرة سوف يتم تحويلها إلي مدن كما سبق ذكره .

٤- قصور البنية الأساسية:

سيحاول النظام الحاكم فى السيناريو المرجعي استكمال مد القرى بالمرافق الرئيسية وستزداد تبعاً لذلك نسبة القرى التي تصلها هذه المرافق خـلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . فقد سبق أن ذكر أن ٧٥% مـن مباني الريف تصلها الآن المياه النقية ومتوسط استهلاك الفرد منها حوالي ٧٠ لتراً يومياً ، ومن المتوقع أن تصل نسبة مباني الريف التـي تصـلها المياه خلال الفترة المذكورة إلى ٩٠% ، كما أن نصيب الفرد سيرتفع إلى ١٠٠ لتر يومياً . كما سبق أن ذكر أن نسبة مباني الريف التي تم مـدها بشبكات الصرف الصحي لا تتجاوز ١٥%. ومن المنتظر أن تزيد هـذه النسبة فى ذات الفترة إلى حوالي ٣٥% . أي أن البنية الأساسية – رغـم المحاولات التي سوف تبذل فى ظل هذا السيناريو لتوفيرهـا – سـتظل قاصرة على تلبية احتياجات العمران الريفي بدرجة كبيرة .

(٣) عمران المجتمعات الجديدة :

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ التي تفيض عن طاقة المدن والقرى الحالية بالوادي والدلتا تبلغ ١٢,٤ مليـون نسمة (٣,١ مليون أسرة) ، ويجب توجيه هذه الزيادة إلى محاور تنموية جديـدة خارج الوادي والدلتا وذلك للحفاظ على الأراضي الزراعية الحاليـة الخصـبة وحمايتها من الامتداد البنائي عليها . ولكن فى ظل القصور الواضح فى آليـات التخطيط وفى إدارة العمران على المستوى القومي والمستوى المحلـي ، ومـع عدم وجود سياسة محددة للانتشار السكاني ، فإنه ليس من المنتظر توفير فرص

عمل كافية لاستيعاب الزيادة السكانية المذكورة فى مناطق التنمية الجديدة . بل يمكن القول إن عدد السكان الذين يمكن توجيههم فى ظل النظام المرجعي إلى هذه المناطق قد لا يتجاوز ستة ملايين نسمة فى أحسن الفروض. أما الباقي من هذه الزيادة فسيبقى فى مدن وقرى الوادي والدلتا بجانب الزيادة السكانية المخطط استيعابها فى هذه المدن والقرى ، مما يعني مزيداً من تآكل الأراضي الزراعية الخصبة أمام امتداد المباني اللازمة لاستيعاب هذه الزيادة الإضافية فوق الطاقة الاستيعابية القصوى المقدرة للمدن والقرى داخل حدودها الحالية والسابق ذكرها .

وقد قام النظام المرجعي فى مراحل مختلفة بإعداد عدة دراسات تخطيطية لبعض أقاليم مصر وهي إقليم سيناء وإقليم الساحل الشمالي الغربي وإقليم ساحل البحر الأحمر وإقليم جنوب الصعيد . وشملت هذه الدراسات تحديد الموارد التنموية المتاحة في كل من هذه الأقاليم ، وكذلك تحديد التجمعات العمرانية الجديدة التي يمكن إنشاؤها بهذه المناطق ، وقد بلغ عددها ٤٤ تجمعاً . وقد وضعت أولويات التنمية بهذه المناطق وفقاً لتوزيع الموارد الاقتصادية . فالمناطق ثلاثية الموارد أعطيت أولوية أولى ، تليها المناطق ثنائية الموارد ، ثم المناطق أحادية الموارد . واعتبرت وزارة الإسكان والمرافق هذه المخططات بتجمعاتها الأربعة والأربعين تمثل خطتها فى عمران المناطق خارج الوادي والدلتا حتى عام ٢٠١٧ .

وبدراسة هذه المخططات اتضح الآتي :

١ – تم تخطيط كل إقليم من هذه الأقاليم على حدة كمنطقة منفصلة قائمة بذاتها وليست كجزء من حيز جغرافي قومي شامل تتفاعل مكوناته مع بعضها البعض فى وحدة تنموية متكاملة .

٢ – قامت وزارة الإسكان والمرافق بخبرائها بإعداد هذه المخططات دون تعاون فعّال بينها وبين الوزارات والأجهزة الأخرى التي لها صلة مباشرة بالتنمية العمرانية فى مجالاتها المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والبشرية . كما أنه لم يتم الحد الأدنى من التنسيق بين خطط هذه الجهات القطاعية وبين المخططات التي أعدتها وزارة الإسكان للمناطق الجديدة . لذلك فإن هذه المخططات قد يصعب تنفيذها على أرض الواقع ، لأن المشاركة المتكاملة الشاملة بين الجهات المعنية هي الشرط الأساسي لضمان نجاح تنفيذ مخططات التنمية ، وعلى الأخص فى المناطق والمحاور الجديدة .

٣ – لم تخرج هذه المخططات عن كونها مخططات هيكلية إقليمية عامة ولم ينبثق عنها مخططات تفصيلية للمرافق والخدمات الإقليمية . ويتسم المخطط الهيكلي بتحديد الأطر العامة التي اتبعت فى إعداده وهو مرحلة أولى قبل التخطيط التفصيلي الذي يشتمل على كافة التفاصيل العملية التي تجعله قابلاً للتنفيذ .

٤ – لم يتم إعداد التخطيط التفصيلي للمجتمعات الجديدة المقترحة بالمخططات الإقليمية السابق ذكرها والذي بموجبه يتم تحديد استخدامات الأراضي والطابع التخطيطي والمعماري الملائم لطبيعة الموقع من الناحية البيئية والإيكولوجية والشروط البنائية والكثافات السكانية ومصادر التمويل والأجهزة الإدارية المنوط بها التنفيذ والتشغيل والقواعد الاقتصادية التي يقوم عليها عمران هذه المستقرات .

مما سبق يتضح أن المخططات التي أعدتها وزارة الإسكان والمرافق لبعض الأقاليم لا تعدو أن تكون سياسات عامة للعمران حتى عام ٢٠١٧ من وجهة نظر الوزارة . هذا ولم يتم حتى الآن إجراء دراسة تفصيلية شاملة بهدف

تقييم تجربة إنشاء المدن الجديدة الحالية بأجيالها الثلاثة من حيث صلاحية الموقع والحجم السكاني المستهدف والأساس الاقتصادي وعناصر الجذب السكاني ومراحل التنفيذ والتمويل وإدارة الإنشاء والتشغيل وغيرها من العناصر الحضرية ، وذلك بهدف استخلاص مؤشرات محددة يستفاد منها عند إضافة أجيال جديدة أخرى إلى هذه المدن .

وليس من المتوقع حدوث تغيير جذري فى سياسة عمران المجتمعات الجديدة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وسوف يستمر الانفصام الحالي بين السياسة التنموية والسياسية السكانية والسياسة العمرانية ، وكما يستمر إنشاء المدن الجديدة طبقاً لرؤى تشكلها الظروف القائمة وتوجهات الأفراد المسئولين عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وليس طبقاً لتخطيط قومي وإقليمي شامل طويل المدى . لذلك فإنه من المنتظر أن لا تخلو مشروعات المدن الجديدة من الأخطاء السلبية الجسيمة التي تعاني منها المدن الجديدة القائمة والتي من أبرزها البدء بإنشاء المدينة الجديدة قبل توافر العناصر الضرورية اللازمة لإنشائها وتشغيلها ونموها على أسس اقتصادية واجتماعية سليمة .

ولمواجهة المشاكل الضاغطة التي تواجهها المدن الجديدة الحالية القائمة وعلى الأخص فى مجال الإدارة والتمويل فسيقوم النظام المرجعي بما يلي :

١-تحويل الأجهزة القائمة حالياً بإدارة المدن الجديدة إلى شركات حتى تتاح لإدارة المدن حرية أكبر فى تشغيل هذه المدن وتكثيف السكان بها وتوفير الخدمات الاجتماعية التي تحتاجها والقيام بالتسويق اللازم لعمرانها .

٢-سوف تقوم الوزارات المختلفة وعلى الأخص وزارات الخدمات باستلام المباني الخاصة بها وتشغيلها مثل المدارس والمستشفيات ومراكز الشرطة وتحمل أعبائها المالية لمرحلتي الإنشاء والتشغيل .

٣-سوف يسعى النظام المرجعي إلى ربط المدن الجديدة خصوصاً المدن التوابع بالمدن والمراكز الحضرية القائمة بوسائل النقل السريع وذلك لزيادة معدلات التنمية بالمدن والمجتمعات الجديدة .

٤-سيعاد هيكلة ديون هيئة المجتمعات العمرانية القومي الجديدة المستحقة لبنك الاستثمار وبنك التعمير والإسكان بمنح الهيئة فترة سماح قدرها عشر سنوات ، وتحويل هذه الديون إلى ديون طويلة الأجل .

ثالثاً : الإسكان :

لن يكون هناك فى ظل السيناريو المرجعي تغيير جذري فى سياسات الإسكان التي سادت خلال العقود الثلاثة الأخيرة ، والتي تتمثل أساساً فى الاهتمام بتوفير الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر ، وذلك لما تمثله شرائح شاغلي هذا النوع من الإسكان من وزن كبير ، كما أن تحالفهم مع النخبة الحاكمة يؤدي إلى توجيه اهتمام هذه النخبة دائما نحو تحقيق مصالحهم كما سبق ذكره . أما إسكان محدودي الدخل فسيكون الاهتمام به مرتبطاً بوجود ظروف ضاغطة تهدد الاستقرار القائم ، وتدفع الحكومة دفعاً إلى الالتفات إلى هذا النوع من الإسكان .

كما أنه ليس من المحتمل وضع سياسة قومية متكاملة للإسكان من كافة جوانبها السكانية والاجتماعية والاقتصادية والهندسية ، وذلك لسببين أولهما أن اختيار القيادات المسئولة عن الإسكان لا يتم دائماً حسب قدراتهم على الفهم الصحيح لمشكلة الإسكان ووضع مثل هذه السياسة القومية. وثانيهما أن هذه السياسة هي بطبيعتها طويلة المدى شأنها شأن كافة السياسات القومية الأخرى ، بينما اهتمام النظام فى هذا السيناريو ينصب أساساً على السياسات قصيرة المدى

ذات العائد الإعلامي السريع ، والذي يعطى الانطباع بأن مشاكل المجتمع يجرى حلها ، وإن كان ذلك فى حقيقة الأمر من الناحية الشكلية فقط .

وفيما يلي الموقف المحتمل للسيناريو المرجعي من كل الجوانب المختلفة لمشكلة الإسكان .

(١) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار:

ليس هناك مفر من أن يواجه نظام الحكم فى هذا السيناريو مشكلة العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية ، وامتداد عقد الإيجار ، وأن يسعى إلى إيجاد حل لها أو شبه حل . ويرجع ذلك إلى عدة أسباب وهي :

١ – فى يناير ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وينص على تطبيق قواعد القانون المدني على تأجير الأماكن السكنية وغير السكنية الشاغرة والجديدة التي تنشأ عقب صدور هذا القانون .

٢ – فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية النص القانوني الذي يبيح توريث عقد إيجار الوحدات غير السكنية المستخدمة للنشاط التجاري . فسارعت الدولة بإصدار قانون فى ضوء هذا الحكم الهام وهو القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذي ينص على زيادة القيمة الايجارية للأماكن التي تستخدم للأغراض غير السكنية مثل النشاط التجاري والمهني والحرفي وما شابهها . وجاء في هذا القانون أن عقد الإيجار ينتقل مرة واحدة ولكن بشروط معينة ، وتزداد القيمة الإيجارية على النحو التالي :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

- خمسة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
- أربعة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- تزداد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من هذا الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لهذه الأماكن .

ومن الملاحظ أن نسبة الزيادة فى القيمة الإيجارية السابق ذكرها مرتبطة بتواريخ إصدار القوانين المتتابعة التي حددت هذه القيمة .

وليس هناك ما يمنع من صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بالنسبة للوحدات السكنية شبيه بالحكم الذي صدر والخاص بالوحدات المستخدمة للأغراض غير السكنية . والمحكمة تنظر حالياً بعض القضايا يطالب فيها رافعوها بالحكم بعدم دستورية قوانين تحديد القيمة الايجارية بالنسبة للوحدات السكنية وامتداد عقد إيجارها .

ومن المتوقع أن يقوم النظام الحاكم فى السيناريو المرجعي بزيادة الأجرة بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية ، وذلك على غرار زيادة الأجرة للوحدات المستخدمة للأغراض غير السكنية واستلهاما

لأحكام المحكمة الدستورية العليا . ومن المتوقع أن تكون الزيادة على النحو التالي :

- خمسة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.
- أربعة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ١ يناير ١٩٤٤ إلى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ إلى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
- مثلي الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ إلى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- تزداد الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى تاريخ إصدار قانون هذه الزيادة بنسبة ١٠% اعتباراً من هذا التاريخ.

ثم تستحق هذه الوحدات زيادة سنوية بصفة دورية منسبة إلى قيمة آخر أجرة قانونية لها، ويتم تحديدها بصفة دورية كل خمس سنوات مثلاً حسب الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية السائدة فى كل فترة .

وليس من المتوقع أن يسعى النظام الحاكم فى السيناريو المرجعي إلى نقل الوحدات السكنية فى وقت ما من الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر ، والذي يترك فيه تحديد القيمة الإيجارية إلى قانون العرض والطلب ، وذلك لما قد ينتج عن ذلك من قلق اجتماعي كبير . وقد سبقت الإشارة إلى أن نظام الحكم فى هذا السيناريو يتجنب اتخاذ الإجراءات التي قد ينتج عنها آثار جانبية من قلق وعدم استقرار ، وإن كانت على المدى الطويل تعتبر إجراءات رشيدة يمكن أن تسهم فى التنمية العمرانية مساهمة كبيرة .

هذا وقد يسمح بانتقال عقد الإيجار مرة واحدة إلى الأقارب حتى الدرجة الثانية كما هي الحال فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاص بالوحدات غير السكنية وبذلك يقل تدريجيا عدد الوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية حتى يختفي معظمها فى مستقبل غير بعيد .

(٢) دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية:

فى ظل هذا السيناريو سوف تستأثر الحكومة المركزية بسلطاتها الواسعة التي تتمتع بها حاليا، وليس من المتوقع أن تتنازل عن بعض هذه السلطات للمحليات . إذ أن اللامركزية ليست فى حقيقة الأمر ضمن أجندة نظام الحكم فى هذا السيناريو كما سبقت الإشارة إليه ، وبذا ستظل الإدارة المحلية مهمشة وبدون دور أساسي فى أي مرحلة من مراحل منظومة الإسكان .

ومن المتوقع أن يستمر الاتجاه الحالي فى خصخصة شركات الإسكان التابعة للقطاع العام المسمى بقطاع الأعمال . وقد تم خصخصة عدد غير قليل منها ، ومن المتوقع خصخصتها جميعاً وبالكامل خلال السنوات العشر الأولى من بداية السيناريو ، بما فى ذلك الشركات ذات الصبغة العقارية مثل شركة مصر الجديدة وشركة المعادي .

وبذلك يتقلص دور الحكومة فى توفير الوحدات السكنية ، ومن المتوقع ألا تتجاوز نسبة ما تشيده الحكومة وأجهزتها المختلفة سنوياً ٢٠% من مجموع الوحدات السكنية ، وقد تنخفض هذه النسبة إلى ١٠% خلال السنوات الأخيرة من فترة الدراسة . أما الباقي فسيقوم به القطاع الخاص من أفراد وشركات وبنوك وغيرها .

وفيما يلي بيان بالأجهزة الحكومية وشبه الحكومية التي سوف تستمر فـى توفير وحدات سكنية .

١ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

ستقوم الهيئة بتشييد بعض مشروعات الإسكان بالمدن والمجتمعات الجديدة خصوصاً فى مراحلها الأولى . ومن المتوقع أن تتجنب الهيئـة أخطـاء التجارب السابقة فى مشروعات الإسكان التي أقامتها فى الأجيال الأولـى من هذه المدن ، والتي تتمثل أساساً فى إقامة أحياء سكنية دون تحديد دقيق للفئات المستهدفة التي يمكنها أن تشغل هذه الأحياء . وقد نتج عن ذلك أن ظلت هذه الأحياء خالية من السكان لسنوات طويلة . كذلك لم يتم التعاون بين أجهزة هذه المدن وبين المصانع التي أقيمت بها لتحديد نوعية المساكن المناسبة لعمالها وموظفيها ، وإمكانية قيام هذه المصانع بتقديم الدعم لهـم فى حالتي التأجير والتمليك . وأيضاً لم يتم إقامة هـذه الأحيـاء السـكنية بالتوازي مع النمو الصناعي والتجاري والخدمي لكل مدينة . أي أن النمو العمراني لم يكن متوازناً ومتناسقاً مع النمو الاقتصادي والخدمي ، بل كان سابقاً له ، وبذا فقد سار الاثنان فى خطين منفصلين دون أن يدعم أحدهما الآخر (٨% فقط من عمال مدينة العاشر من رمضان يقيمـون بالمدينـة والباقي ما زالوا مقيمين فى سكنهم الأصلي بالمدن والقرى الحالية) .

٢ - هيئة تعاونيات البناء:

ستستمر الهيئة فى أداء مهمتها الأساسية وهي توفير الإسـكان التعـاوني وإقراض جمعيات الإسـكان بفوائـد مدعمـة والإشـراف علـى تنفيـذ مشروعاتها. ومن المنتظر أن تقوم بدور أكبر مما قامت به خلال العقـود الثلاثة الماضية ، إذ أنها ستصير الجهاز الأول الذي سيناط به تنفيذ خطط

الحكومة فى مجال الإسكان بعد أن يتقلص دور الأجهزة الحكومية الأخرى، وبعد أن تتم خصخصة شركات الإسكان التابعة لقطاع الأعمال، والتي كانت تقوم بالجزء الأكبر فى تنفيذ هذه الخطط .

ومن المنتظر إصدار التشريعات اللازمة لتحسين أداء الهيئة وزيادة كفاءتها ومعالجة أوجه القصور التي تعاني منها حالياً . وتتمثل الإصلاحات المقترحة فيما يلي :

- تنظيم عمل الجمعيات التعاونية خصوصاً فيما يختص باجتماعات الجمعيات العمومية واختصاصات مجلس الإدارة ، وضرورة تقديم ميزانيات سنوية ، وعدم التلاعب فى تخصيص وحدات سكنية أو قطع الأراضي ، مع وضع حد أقصى لعدد أعضاء كل جمعية ، ووضع الضوابط اللازمة لضمان حسن أداء الجمعيات وعدم تعثرها .
- إلغاء ازدواجية الرقابة الحالية بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء وبين الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي على الجمعيات التعاونية ، وتحديد اختصاص كل منهما .
- سوف تتجه الهيئة الى دعم الوحدات السكنية ذات المساحات المحدودة . والمساحات القصوى للوحدة المدعمة حالياً ٧٠ متراً مسطحاً ، ومن المنتظر أن تصير المساحة القصوى للوحدة المدعمة مستقبلاً ٦٠ متراً مسطحاً فقط .

٣- *المحليات:*

من المتوقع أن تقوم المحافظات بإنشاء بعض المشروعات السكنية المحدودة الحجم داخل نطاقها. وسوف يصعب على المحليات القيام بمشروعات كبيرة ، وذلك لعدم توافر الكوادر الفنية بها القادرة على القيام بمثل هذه المشروعات ، وكذلك عدم توفير التمويل الذاتي اللازم لها ،

فضلاً عن أن المحليات فى ظل النظام الحالي ليست لديها السلطة التنفيذية والتشريعية الكافية لتحديد احتياجاتها ووضع أولوياتها وخططها ، ثم تنفيذ الخطط حسب برامج زمنية محددة .

فى ظل السيناريو المرجعي سوف يتقلص دور الحكومة فى إنشاء الوحدات السكنية كما سبق ذكره ، ومن المنتظر أن تتجه الأجهزة الحكومية نحو توفير احتياجات الطبقة الوسطى وعلى الأخص الشريحة الدنيا منها ، كما سيكون الاتجاه الغالب نحو تمليك الوحدات السكنية للمنتفعين بها ، وسوف يمضي بعض الوقت قبل أن تتاح نسبة من الوحدات السكنية الحكومية للتأجير .

(٣) دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية:

سيزداد دور القطاع الخاص فى مجال الإسكان زيادة كبيرة فى ظل السيناريو المرجعي ، وسيشمل القطاع الخاص ما يلي :

١ – شركات الإسكان والتعمير التي كانت تتبع قطاع الأعمال وتم خصخصتها.

٢ – شركات الاستثمار العقارية الخاصة .

٣ – الشركات ذات النشاط الصناعي والتجاري والسياحي والتي تتجه نحو الاستثمار العقاري سعياً وراء عائد سريع لا تتيحه لها أنشطتها الأصلية.

٤ – البنوك التجارية والبنوك العقارية وشركات التأمين .

٥ –الأفراد وعلى الأخص أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة والتي اكتسبوها غالباً من العمل فى الدول النفطية .

وستهتم هذه الجهات – فيما عدا الأفراد أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة – بإقامة الإسكان المتوسط والإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر الملائم للشرائح العليا والوسطى من المجتمع ، والقادرة على السكنى في مثل هذه

الوحدات . وفى الغالب ستتيح هذه الجهات الوحدات السكنية للتمليك وليس للتأجير ، كما ستسعى الى تسويق الوحدات بإتاحة تسهيلات فى دفع أقساطها .

(٤) مشكلة الإسكان العشوائي:

ستظل مشكلة الإسكان العشوائي قائمة فى هذا السيناريو . وسيقتصر دور الحكومة فى مواجهة هذه المشكلة على ما يلي :

١- تحسين المناطق العشوائية الحالية تحسيناً جزئياً ، وإمدادها بالمرافق والخدمات الاجتماعية بقدر محدود وحسب ما يتاح من إمكانات .

٢- إزالة بعض المناطق العشوائية البالغة التدني وإعادة إسكان شاغليها فى مناطق جديدة .

ولكن ليس من المنتظر اتخاذ إجراءات وقائية لوقف امتداد العشوائيات ، مثل إتاحة مواقع مرفقة ومخططة فى حدود إمكانات ملاك الوحدات العشوائية وتقديم الدعم الفني والمالي لهم . ولذا فإنه من المتوقع استمرار الامتداد العشوائي إما على الأراضي الزراعية أو في المناطق الصحراوية ، كما يجري حالياً على جانبي الطريق الدائري حول القاهرة . والسبب وراء هذه الامتدادات العشوائية يكمن فى أن النظام الحاكم فى هذا السيناريو لم يعط حتى الآن الاهتمام الحقيقي لإسكان محدودي الدخل رغم التصريحات الرسمية المتعاقبة ، والتي تفيد بأن تحقيق احتياجات هذه الشريحة هو محور السياسة العامة للدولة .

(٥) سوق الإسكان:

نظراً لاحتمال عدم وجود سياسة متكاملة للإسكان فى هذا السيناريو فمن المنتظر أن يستمر سوق الإسكان فى عدم اتزانه الحالي والذي يتمثل فيما يلي :

١- القصور فى عدد وحدات إسكان محدودي الدخل المتاحة إما تأجيراً او تمليكاً مع زيادة كبيرة فى عدد الوحدات المخصصة للإسكان المتوسط وفوق المتوسط والإسكان الفاخر.

٢- استمرار ظاهرة الوحدات المغلقة دون إشغال رغم زيادة الطلب على الإسكان مما يمثل مخزوناً سكنياً كبيراً راكداً .

٣- الزيادة الكبيرة فى أسعار التمليك ويقابلها انخفاض فى متوسط القيمة الايجارية عن المعدلات المقبولة فى سوق الإسكان فى حالة اتزانه .

٤- عدم التناسب بين عدد الوحدات المملّكة وعدد الوحدات المؤجرة ، وذلك لأن الاتجاه الحالي المتمثل فى إقامة وحدات للتمليك أكثر من وحدات التأجير سوف يستمر خلال العشرين سنة القادمة .

مما سبق يتضح أن المشاكل التي تواجه الإسكان حالياً ستظل قائمة خلال العشرين عاماً الأولى في هذا القرن بل قد تزيد حدتها ، ويرجع ذلك إلى عوامل عدة سبق الإشارة إليها : **أولها** استمرار تضخم دور الحكومة المركزية وتهميش دور الإدارة المحلية مع عدم وجود حد فاصل بين مسئوليات وواجبات الحكومة المركزية من جهة وواجبات الإدارات المحلية من جهة أخرى، كما تقضي بذلك الأصول السليمة لإدارة المجتمع . **وثانيها** أن الإدارة سواء كانت على المستوى المركزي أو المحلي ليست حريصة على وضع خريطة إسكانية لمصر، أو وضع خطة طويلة المدى لمواجهة مشكلة الإسكان من جوانبها المتعددة ، بل سوف تواجهها فى صورة ردود أفعال لاحتياجات عاجلة . **وثالثها** أنه ليس من المتوقع أن تكون هناك مشاركة شعبية فعّالة فى حل مشكلة الإسكان . **ورابعها** أن القطاع الخاص والذي سيلقى على كاهله حل مشكلة الإسكان يتسم بالرغبة الجامحة نحو الربح المضاعف السريع ، بينما المسئولية الاجتماعية ستظل غائبة

عن فكر هذا القطاع ، ولذا فإنه سيظل يبنى لمن هو قادر على التملك دون إعطاء اهتمام كافٍ للشريحة الدنيا من المجتمع . ولا شك أن هذا الوضع يحمل فى طياته مخاطر كبيرة يمكن أن تظهر آثارها السلبية من وقت لآخر .

(٦) حجم الطلب على الإسكان:

ا - الإسكان الحضري:

يتمثل حجم الإسكان الحضري المطلوب توافره خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ثلاث مجموعات من الوحدات السكنية . المجموعة الأولى هي الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان الأسر الجديدة التي تتكون خلال هذه الفترة . والمجموعة الثانية تتمثل فى الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي اضطرت إلى إخلاء مساكنها بقرارات إدارية نتيجة تقادم وتصدع هذه المساكن، وأحياناً تسمى هذه الوحدات بإسكان الإحلال أو إسكان الإيواء العاجل . أما المجموعة الثالثة فتتمثل فى الوحدات المطلوبة للأسر التي تقيم حالياً فى الأماكن الهامشية وفى غرفة واحدة وفى المقابر أو فيما يسمى بالإسكان الهامشي . وفيما يلي بيان بكل مجموعة من هذه المجموعات الثلاث :

أ – الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة :

سبق أن ذكر أن الأسر الجديدة التي تتكون في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ – والتي سوف تستوعبها المدن الحالية في الوادي والدلتا – يبلغ عددها ٢,١٣ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر الجديدة إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية ، أي ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

وسوف يتم تقسيم الشرائح الاجتماعية لهذه الأسر على النحو التالي :

* شريحة محدودي الدخل بنسبة ٤٠% .
* الشريحة الوسطى بنسبة ٣٥ % .

* الشريحة فوق المتوسطة بنسبة ٢٠% .
* الشريحة العليا بنسبة ٥% .

وعلى ذلك فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة فى المدن الحالية هي كالآتي :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٤٠%) ٨٥٢٠٠٠ وحدة
تتراوح مساحة الوحدة من ٣٥ – ٦٠ متراً مسطحاً
ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٠ – ١٢ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان المتوسط (٣٥%) ٧٤٥٥٠٠ وحدة
تتراوح مساحة الوحدة من ٦٠ – ١٢٠ متراً مسطحاً
ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٢ – ٢٤ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان فوق المتوسط (٢٠ %) ٤٢٦٠٠٠ وحدة
تتراوح مساحة الوحدة من ١٢٠ – ١٦٠ متراً مسطحاً
ويتراوح نصيب الفرد ما بين ٢٤ – ٣٢ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان الفاخر (٥ %) ١٠٦٥٠٠ وحدة
تزيد مساحة الوحدة عن ١٦٠ متراً مسطحاً

ب – الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

سبق أن ذكر في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً للإحلال ٥٥٣٩٠ وحدة وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان ، مما يعني أن عدد وحدات الإحلال المطلوبة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ تبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة . وسوف تنشأ هذه الوحدات بدلاً من المباني السكنية المتصدعة والتي على وشك الانهيار. وأغلب هذه المباني الآيلة للسقوط تقع في الأحياء القديمة في

المدن الحالية . ويرجع تصدعها وظهور عيوب إنشائية خطيرة بها إلـــى قدمها وارتفاع منسوب المياه السطحية مما أدى إلى تآكل أساساتها. كذلك ترجع العيوب الإنشائية في المباني الحديثة إلى سوء التنفيذ واستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات السليمة . وفي هذه الحالات تصدر قرارات إدارية من الجهات الرسمية بإخلاء المباني . ويجد سكانها أنفسهم بدون مأوى بعد استقرارهم فيها لسنوات طويلة . ويصعب على السلطات المسئولة تركهم بدون معاونتهم في إيجاد مأوى عاجل لهم .

ويمكن تقسيم سكان الإيواء العاجل على النحو التالي :

٨٠ % من الشريحة الدنيا

٢٠ % من الشريحة الوسطى

وبناء على ذلك فإن حجم الإسكان المطلوب للإحلال هو :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠ %)	٨٨٦٢٤٠	وحدة
* وحدات الإسكان المتوسط (٢٠ %)	٢٢١٥٦٠	وحدة

ج – الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإســكان الغرفــة الواحدة وإسكان المقابر :

يمثل الإسكان الهامشي (إسكان الأماكن التي لم تعد أصلاً للسكن) وإسكان الغرفة الواحدة (تسكن العائلة بكل أفرادها في غرفة واحدة وتشارك غيرها من العائلات في دورة مياه واحدة) وإسكان المقابر – بيئة إسكانية بالغــة التدني ، أفرزت العديد من الآثار السلبية الخطيرة سبق شرحها في الجزء الخاص بالإسكان من هذه الدراسة. وقد استشرى الإسكان الهامشي كنتيجة حتمية لقصور سياسات الإسكان المتعاقبة وتجاهلها تجاهلاً شبه تام لإسكان محدودي الدخل . ويمثل الإسكان الهامشي الفجوة الحقيقية للإســكان فــي

الحضر ، وتقدر هذه الفجوة بحوالي ١,٦ مليون وحدة سكنية . وليس من السهل توفير مثل هذا الحجم الكبير من الوحدات السكنية لسد العجز في سوق الإسكان وذلك لما تتطلبه من إمكانات مالية ضخمة . ويصعب على النظام المرجعي – وأيضاً على النظم الأخرى – توفير الوحدات السكنية اللازمة للأسر الجديدة وللإيواء العاجل ، وفي ذات الوقت توفير الوحدات المطلوبة لسكان الأماكن الهامشية ولسد النقص الحالي في الإسكان ، والتي نتجت عن أخطاء متراكمة وقصور سياسات إسكانية سابقة لسنوات طويلة. ويتوقف حل هذه المشكلة الإسكانية الخطيرة على مدى النمو الاقتصادي وتوفر فائض يكفي لبناء هذه الوحدات .

لذلك فليس من المتوقع أن يقوم النظام المرجعي بحل مشكلة الإسكان الهامشي في الحضر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، ففي الغالب سوف يستغرق حلها وقتاً أطول من ذلك بكثير . ولكن نظراً لخطورتها – وما تمثله من ضغط اجتماعي على النظام القائم – فسوف يحاول النظام القائم حل هذه المشكلة جزئياً وذلك بتوفير نحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية جديدة لهذا الغرض. وسوف تكون أغلب هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالآتي :

إسكان محدودي الدخل	حوالي	١٩٣٨٢٠٠	وحدة
إسكان متوسط	حوالي	٩٦٧١٠٠	وحدة
إسكان فوق متوسط	حوالي	٤٢٦٠٠٠	وحدة
إسكان فاخر	حوالي	١٠٦٥٠٠	وحدة
المجموع الكلي	**حوالي**	**٣٤٣٧٨٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ حوالي ١٧٢ ألف وحدة سكنية .

٢- *الإسكان الريفي:*

سبق أن ذكر أن عدد الأسر الجديدة التي سوف تستوعبها القرى الحالية يبلغ ١,٦ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر إلى نفس العدد من الوحدات السكنية . ومن المتوقع أن يعمل ٢٥ % من هذه الأسر – أي ٤٠٠ ألف أسرة – بالزراعة ، والباقي وعددهم ١,٢ مليون أسرة سوف يعملون بمهن غير زراعية. وسوف يحتاج العاملون بمهن غير زراعية إلى وحدات سكنية شبه حضرية ، يمكن تقسيمها إلى إسكان محدودي الدخل بنسبة ٥٠ % ، وإسكان متوسط بنسبة ٤٥ % ، وإسكان فوق المتوسط بنسبة ٥%. أما العاملون بالزراعة فسوف يحتاجون إلى بيوت ريفية ذات خدمات تتفق ونمط الحياة الزراعية . وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة على النحو التالي :

إسكان محدودي الدخل	٥٠%	٦٠٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	٤٥%	٥٤٠٠٠٠	وحدة
إسكان فوق المتوسط	٥%	٦٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية		٤٠٠٠٠٠	وحدة

هذا وقد ورد في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة في الريف تسكن في أماكن هامشية وفي غرف مستقلة . وكما هي الحال في الإسكان الهامشي الحضري فإنه سوف يصعب توفير وحدات جديدة في القرى بدلاً من الأماكن الهامشية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . ولكن قد يكون من الممكن إقامة حوالي ١٠٠ ألف وحدة جديدة بديلة في هذه الفترة ، بل سيتم تنفيذها في أواخر الفترة المذكورة . وأغلب هذه

الوحدات سيكون من مستوى إسكان محدودي الدخل . وبناء على ما سبق فـإن الوحدات المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	حوالي	٧٠٠٠٠٠	وحدة
- إسكان متوسط	حوالي	٥٤٠٠٠٠	وحدة
- إسكان فوق المتوسط	حوالي	٦٠٠٠٠	وحدة
- بيوت ريفية	حوالي	٤٠٠٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي للإسكان الريفي	**حوالي**	**١٧٠٠٠٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ حوالي ٨٥ ألف وحدة سكنية .

٣- الإسكان في المجتمعات الجديدة:

يبلغ عدد الأسر التي سيتم توجيهها للعمل والإقامة في محاور التنمية الجديدة ٣,١ مليون أسرة كما سبق ذكره . وتمثل هذه الأسر الزيادة السكانية – بعد أن تبلغ المدن والقرى الحالية درجة التشبع السكاني – والتي يجب توجيهها إلى خارج الوادي والدلتا للمحافظة على الأراضي الزراعية من الامتداد العمراني عليها من ناحية ولتنمية الصحاري والسواحل من ناحية أخرى . وأغلب هذه الأسر هي أسر شابة ، وتحتاج إلى وحدات سكنية ذات مساحات محدودة . ولكن النمط المعماري سيختلف عن النمط المعماري السائد في الوادي والدلتا ، إذ سوف تغلب عليه الطبيعة الصحراوية والساحلية من حيث الفراغات ومواد البناء وطرق الإنشاء . كما أن النسيج العمراني سوف يختلف عن النسيج العمراني التقليدي . لذلك قد يكون من الأصوب عدم تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للمجتمعات الجديدة حسب المعايير المتعارف عليها وحسب مساحاتها ، وهي وحدات إسكان محدودي الدخل وإسكان متوسط وإسكان

فوق المتوسط وإسكان فاخر، واعتبارها مجموعة مستقلة بذاتها كما سبق توضيحه .

وبناء على ما سبق فإن الوحدات السكنية المطلوبة للمجتمعات العمرانية الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هي ٣١٠٠٠٠٠ وحدة بمعدل سنوي قدره ١٥٥٠٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل النظام المرجعي هو كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	٢٦٣٨٢٠٠	وحدة بنسبة ٣٢,٠٣ %
- إسكان متوسط	١٥٠٧١٠٠	وحدة بنسبة ١٨,٣٠ %
- إسكان فوق المتوسط	٤٨٦٠٠٠	وحدة بنسبة ٥,٩٠%
- إسكان فاخر	١٠٦٥٠٠	وحدة بنسبة ١,٢٩ %
- بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٤,٨٦ %
- إسكان المجتمعات الجديدة	٣١٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٣٧,٦٣ %
المجموع الكلي	٨٢٣٧٨٠٠	**وحدة**

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤١٢٠٠٠ وحدة .

وسوف تحتاج هذه الوحدات إلى مساحات من الأراضي تبلغ ١٢٠,٥ ألف فدان داخل الوادي والدلتا و ١٢٤,٠٠ ألف فدان في محاور التنمية الجديدة بمجموع كلي قدره ٢٤٤,٥ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الجارية على النحو التالي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل ٧٩,١٤٦ مليار جنيه

متوسط مساحة الوحدة ٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .

- وحدات الإسكان المتوسط ١٢٠,٥٦٨ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .

- وحدات الإسكان فوق المتوسط ٧٢,٩ مليار جنيه

متوسط مساحة الوحدة ١٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ١٠٠٠ جنيه .

- وحدات إسكان فاخر ٢٥,٥٦ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٢٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ١٢٠٠ جنيه .

- بيوت ريفية ٢٤,٠٠ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .

- إسكان المجتمعات الجديدة ١٩٨,٤ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .

المجموع الكلي ٥٢٠,٥٧٤ مليار جنيه .

أي بمعدل سنوي قدره ٢٦,٠٣ مليار جنيه.

وذلك بخلاف ثمن الأراضي وتكلفة مد المرافق .

هذا مع ملاحظة ما يلي :

١- سبق أن ذكر أن عدد الوحدات المطلوبة لحل مشكلة الإسكان الهامشي في الحضر ١,٦ مليون وحدة وفي الريف ٨٢٥ ألف وحدة بمجموع ٢,٤٢٥ مليون وحدة . ولكن النظام المرجعي سوف ينفذ منها في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ - ٢٠٠ ألف وحدة في الحضر و١٠٠ ألف وحدة في الريف بمجموع قدره ٣٠٠ ألف وحدة . أما الباقي وقدره ٢,١٢٥ مليون وحدة فسوف يؤجل تنفيذه إلى ما بعد عام ٢٠٢٠ . وهذه

الوحدات المؤجلة لم تدخل فى مجموع الوحدات السكنية المطلوب تنفيذها فى الفترة المذكورة وقدرها ٨٢٣٤٨٠٠ وحدة .

٢- ورد فى الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المغلقة يزيد على ٢ مليون وحدة سكنية . كما ورد أيضا فى هذه الدراسة أن ربع مليون أسرة تملك كل منها وحدتين إضافيتين (أو أكثر) بجانب الوحدة التي يقيمون فيها وأن حوالي مليون أسرة تملك كل منها وحدة سكنية إضافية. أي أن المخزون السكني الحالي يزيد على ١,٥ مليون وحدة، وأغلب هذه الوحدات قام بشرائها الآباء لكي تخصص لأبنائهم عند الحاجة إليها . وسوف تسهم هذه الوحدات فى تحقيق الاحتياج السكني لبعض الأسر الجديدة ، خصوصاً فى الشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا . ولكن من المنتظر فى ظل النظام المرجعي أن تستمر ظاهرة الادخار السكني، إذ ستظل بعض أسر الشرائح القادرة على حيازة وحدات سكنية أكثر مما تحتاج إليه كنوع من الاستثمار والادخار الآمن .

٣- سبق الإشارة إلى أن الزيادة السكانية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية ، ويجب توجيهها إلى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا ، تبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) وذلك بفرض أن الحيز العمراني للمدن والقرى سيتم تحديده بحدود الكتلة البنائية الحالية لهذه المدن والقرى ، مع إجراء بعض التعديلات الطفيفة التي يستوجبها تبسيط شكل الحدود ، وأيضاً بفرض أنه لن يسمح بالامتداد العمراني خارج هذه الحدود . وقد سبق أن ذكر أنه مع القصور الواضح فى آليات التخطيط وفى إدارة العمران ، ومع عدم وجود تخطيط قومي شامل وسياسة محددة للانتشار العمراني ، فليس من المتوقع فى ظل النظام المرجعي توفير فرص

عمل كافية لاستيعاب الزيادة السكانية المذكورة فى محاور التنمية الجديدة . وعلى ذلك فإن عدد السكان الذين يمكن نقلهم إلى هذه المحاور الجديدة - فى أحسن الفروض - سوف لا يتجاوز نصف هذه الزيادة.

وهذا يعني أن الزيادة السكانية والتي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية والتي تبلغ ١٢,٤ مليون نسمة سوف لا تنتقل بكاملها إلى محاور التنمية الجديدة ، وأن الذي يمكن أن يتم نقله منها سوف لا يتجاوز نصف هذا العدد فقط ، أما النصف الآخر فسوف يبقى فى المدن والقرى الحالية بجانب الزيادة المقدر استيعابها بهذه المدن والقرى داخل الحيز العمراني الحالي فى الفترة المذكورة . وسوف ينتج عن ذلك بالضرورة تجاوز حدود هذا الحيز ، ومزيد من الامتداد العمراني وكذلك مزيد من تآكل الأراضي الزراعية .

٤- نظراً لما يتسم به النظام المرجعي من عدم التزامه بخطط طويلة المدى مع ارتباط سياساته فى كل فترة بتوجهات الأشخاص القائمين عليها ، ونظراً للتأثير الكبير لبعض الشرائح ذات الوزن السياسي على توجيه مسار الخطط والبرامج وتحديد أولوياتها ، فإنه من المحتمل أن لا يقوم هذا النظام بتنفيذ الطلب على الإسكان بأنواعه المختلفة بالحجم والتوزيع النسبي السابق ذكره، وعلى الأخص فيما يتعلق بإسكان محدودي الدخل . إذ من المتوقع أن تقل نسبة ما ينفذ من هذا النوع من الإسكان ، مع زيادة فى الإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر عن النسب السابق توضيحها . فنادراً ما تستطيع الخطط العمرانية فى ظل النظام المرجعي أن تقف صامدة أمام ضغوط بعض الفئات الخاصة لتغييرها وتبديلها بما يحقق مصالحهم وطموحاتهم .

رابعاً : المرافق :

تعتبر المرافق العامة هي البنية الأساسية للتنمية وعلى الأخص التنمية العمرانية ، كما سبق توضيحه تفصيلاً فى الجزء السادس من هذه الدراسة تحت عنوان " المرافق شرايين العمران". وتشتمل مشروعات المرافق - سواء أكانت خاصة بالنقل أو بخدمات مياه الشرب والصرف الصحي- أساساً على شقين : أولهما صيانة المحطات والشبكات والطرق وتجديدها وتشغيلها بكامل طاقاتها التصميمية بكفاءة عالية ، وثانيهما مد هذه المرافق إلى المناطق المحرومة منها سواء أكانت داخل الحيز المأهول الحالي أو فى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .

وغني عن الذكر أن مد المرافق يجب أن يتم استجابة لمتطلبات التنمية ، وأن يسير بالتزامن مع برامج هذه التنمية ومراحلها . وفى حالات عديدة سارت كل من المرافق والتنمية العمرانية بدون تنسيق وتكامل كاف فيما بينهما ، مما أدى إلى ركود رأسمال مستثمر ضخم ، دون استفادة حقيقية منه لفترات طويلة . فقد أقيمت مشروعات عمرانية كبيرة ، وظلت غير مستخدمة لسنوات طويلة وذلك لعدم مد المرافق اللازمة لتشغيلها عند إتمامها (كما كانت عليه الحال فى مشروع ميناء دمياط الجديد) . كذلك تم تنفيذ مرافق كاملة من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وظلت معطلة لعدم إقامة المنشآت التي ستقوم هذه المرافق على خدمتها (كما هو الحال فى بعض أحياء المدن والمجتمعات الجديدة) .
وفيما يلي موقف السيناريو المرجعي فى مجال المرافق :

(١) **النقــل :**

ا- النقــل البري:

سيسعى النظام المرجعي الى تحويل نسبة كبيرة من الطرق المفردة إلى طرق مزدوجة ، وعلى الأخص الطرق التي تربط عواصم المراكز بعواصم المحافظات ، وكذلك الطرق التي تربط عواصم المحافظات

بعضها مع بعض . كما سيسعى النظام المرجعي الى إنشاء بعض الطرق السريعة Free Ways والتي تشتمل على عدة مسارات فى الاتجاهين ، وتلتقي مع غيرها من الطرق من خلال تقاطعات حرة وعلى مناسيب مختلفة وتصمم على أساس سرعات أعلى من المعدلات العادية بعوامل أمان عالية . وسوف يبدأ بطريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي الجديد ، ثم طريق القاهرة أسوان غرب النيل ليمتد مستقبلاً إلى قلب أفريقيا حتى طرفها الجنوبي . وسوف يمثل هذا الطريق الشريان الرئيسي الذي يربط القارة من أقصى شمالها إلى أقصى جنوبها. وقد سبق التفكير فى هذا المشروع الدولي فى حقبة ماضية ولكن لم يتم تنفيذه نظراً للحروب المحلية وعدم الاستقرار السياسي فى بعض دول القارة والتي سوف يمر بها هذا الطريق . ومن المتوقع أن تمتد شبكة الطرق الحرة لكي تغطي أقاليم مصر جميعها ولكن سوف يتم ذلك فى مراحل مستقبلية بعد عام ٢٠٢٠ . وسوف يقوم النظام المرجعي باستكمال شبكة الطرق فى المناطق التي تجري تنميتها حالياً مثل منطقة توشكى وشرق العوينات ومنطقة شمال غرب خليج السويس وبعض مناطق الصحراء الغربية وسيناء .

وسيتم تنفيذ أغلب هذه المشروعات بنظام BOT والذي يتمثل فى أن تقوم الشركات الخاصة بإنشاء هذه الطرق وتشغيلها لفترة محدودة نظير فرض رسوم على مستخدميها ، على أن تمنح هذه الشركات حق استغلال الأراضي الواقعة على جانبي الطرق خلال الفترة المتفق عليها .

٢ - ***السكك الحديدية:***

سيقوم النظام المرجعي بمحاولة تطوير مرفق السكك الحديدية ، وذلك بإجراء تجديدات على قاطراته ومساراته . وسيبدأ بإدخال الجر الكهربائي على بعض الخطوط الرئيسية مثل خط القاهرة الإسكندرية وخط القاهرة

القناة ثم خط القاهرة أسوان فى مرحلة لاحقة . أما مشروع إدخال نظام القاطرات فائقة السرعة فسوف يؤجل تنفيذه الى مراحل متأخرة ، وذلك لما يتطلبه هذه النظام من استثمارات عالية وتقنية متقدمة قد لا تكون متوافرة خلال المراحل الأولى من الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠. وسوف يسعى النظام المرجعي إلى زيادة حجم نقل البضائع بواسطة السكك الحديدية ورفع نسبته من ٢% إلى ٤% من حجم النقل الكلي وذلك لما يتسم به النقل بالسكك الحديدية من مزايا عدة ، منها خفض التكلفة ومنها أيضاً الحد من التلوث البيئي.

٣- ***النقل النهري والجوي:***

سيسعى النظام القائم إلى تعميق مجاري الأنهار والترع وتطوير أسطول النقل النهري وزيادة معدل النقل النهري وعلى الأخص فى مجال السياحة. كما سيسعى إلى إنشاء العديد من المطارات وتطوير وتوسيع المطارات الحالية لمواجهة الزيادة المستمرة فى حركة الركاب وحركة نقل البضائع . وسوف تنشأ هذه المشروعات من خلال نظام BOT السابق شرحه . وسوف يسمح بتكوين شركات الطيران الخاصة للعمل على الخطوط الداخلية والخطوط الدولية .

(٢) مياه الشرب والصرف الصحي:

تغطي خدمة مياه الشرب حالياً ٩٠% من مباني الحضر و٧٥% من مباني الريف . كما تغطي خدمة الصرف الصحي ٤٠% من مباني الحضر و١٥% من مباني الريف . وسيسعى النظام المرجعي إلى زيادة نسبة المباني المتصلة بشبكات مياه الشرب لتصل إلى كافة مباني الحضر و٩٠% من مباني الريف . كما سيسعى أيضا إلى زيادة نسبة المباني

المتصلة بشبكات الصرف الصحي كي تصل إلى ٦٠% من مباني الحضر و ٣٥% من مباني الريف . وسوف يزداد نصيب الفرد من مياه الشرب في الحضر من ١٥٠ لتر / يوم إلى ٢٠٠ لتر/يوم وكذلك نصيبه في الريف من ٧٠ لتر/ يوم إلى ١٠٠ لتر / يوم .

وتتمثل الملامح الرئيسية لخدمة مياه الشرب والصرف الصحي في ظل النظام المرجعي فيما يلي :

١ – إجراء أعمال التجديد والإحلال في بعض محطات التنقية ومحطات المعالجة لكي تعمل بكامل طاقاتها . فالكثير من هذه المحطات لا يعمل حالياً بكامل طاقاته التصميمية وذلك لعدم الصيانة وعدم توفر الكوادر الفنية المدربة اللازمة للتشغيل والإدارة .

٢ – إجراء أعمال التجديد في شبكات مياه الشرب وشبكات الصرف الصحي وعلى الأخص الشبكات المتهالكة والتي تجاوزت عمرها الافتراضي وذلك لمنع تسرب المياه النقية وتقليل الفاقد منها لتصل نسبته الى ٥% بدلا من النسبة الحالية التي تبلغ ٤٠% من حجم المياه المنتجة ، وكذلك لمنع اختلاط المياه الجوفية المتشبعة بمياه المجاري بالمياه النقية نتيجة تآكل المواسير في كل من شبكتي مياه الشرب والصرف الصحي .

٣ – إنشاء محطات تنقية ومحطات معالجة جديدة لمواجهة الحاجة المتزايدة لخدمة مياه الشرب والصرف الصحي في المدن والمجتمعات الجديدة ، وكذلك في المدن والقرى الحالية .

٤ – محاولة استخدام تقنية ملائمة قليلة التكلفة في عمليات التنقية وعمليات المعالجة وسوف يستعان بتجارب الدول الأخرى في هذا الشأن . وكذلك سوف يجرى تقييم النظم المتبعة حالياً في التنقية والمعالجة لاختيار الأكثر

مناسبة منها فى المشروعات الجديدة . وسوف يستعان بالجامعات ومراكـز البحوث فى دراسة إمكانية تبسيط مراحل التنقية والمعالجة لكي تكون أقل فى التكلفة وأيسر فى التشغيل .

٥ – معالجة مياه الصرف الصحي المعالجة الملائمة لكي يعاد استخدامها فى الري والتشجير طبقا للشروط الصحية المقررة محليا ودوليا .

٦ – التوسع في صناعة مواسير مياه الشرب ومواسير الصـرف الصـحي ومحاولة تصنيع محطات التنقية والمعالجة محليا .

هذا ومن المتوقع التوسع فى الاستعانة بالشركات الخاصة فى إنشاء وتشغيل محطات تنقية مياه الشرب ومحطـات معالجـة الصـرف الصـحي الكبيـرة بنظامBOT ، وكذلك التوسع فى إنشاء شركات تابعة للمحليات لإنشاء وتشغيل خدمات المرافق فى النطاق الإداري لهذه المحليات . ومن المتوقـع أن يـزداد سعر هذه الخدمات على المستهلك ليقترب من سعر تكلفتها .

خامساً : التشييد :

سوف يستمر النظام المرجعي فى اتجاهه الحالي نحو خصخصة شركات المقاولات التابعة للقطاع العام وقطاع الأعمال. ومن المنتظر أن تتم خصخصة الشركات المتبقية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . أي أنه فى ظل السيناريو المرجعي سيتم بيع جميع شركات المقاولات العامة وتحويلها إلى شركات مقاولات خاصة . وقد قامت شركات المقاولات العامة بأعباء التنمية خلال العقود الأولى من ثورة يوليه ١٩٥٢ ، وكانت أحد أجهزة الدولة الرئيسية فى تنفيذ خطط التنمية فى هذه الفترة وعلى الأخص فى المجال الصناعي والزراعي والعمراني . وكان لها دورها المتميز فى بناء السد العالي وفى بناء المنشآت الدفاعية خلال الفترة من عام ١٩٦٧ إلى عام ١٩٧٣ . ويصعب التصور أن تتم التنمية بالمعدل الكبير التي تمت به فى هذه الحقبة بدون جهاز تشييد عام هدفه الأساسي تنفيذ برامج الدولة وخططها التنموية .

وسوف يسعى النظام المرجعي – تحت تأثير الضغوط الخارجية التي تمارس عليه – إلى اتخاذ خطوات متسارعة نحو تطبيق اتفاقيات منظمة التجارة العالمية والاندماج فى النظام العالمي الجديد . ولذلك فإنه من المنتظر أن تتزايد أعداد شركات المقاولات الأجنبية والشركات متعددة الجنسيات التي تعمل فى مصر . ونظراً لأن هذه الشركات تملك من المقومات التقنية والبشرية ما لا تملكه شركات المقاولات المصرية فى أوضاعها الراهنة ، فإنه من المنتظر أن يهمش دور الشركات الوطنية كما سوف يعاد تشكيلها فى ضوء هذه المستجدات . فعدد محدود منها سوف يسعى إلى تطوير هياكلها الإدارية وإمكاناتها التقنية لتكون نداً للشركات الأجنبية فى السوق المصري ، بل قد يمتد نشاطها أيضا إلى السوق الخارجي . والبعض الآخر من هذه الشركات سوف يسعى إلى مشاركة الشركات الأجنبية الوافدة أو العمل لديها كشركات من الباطن ، وذلك لاكتساب

مزيد من الخبرة فى مجال إدارة المشروعات وفى مجال استخدام وسائل الإنشاء والتشييد الحديثة . أما الغالبية الكبرى من الشركات الوطنية فسوف تنكمش ويقتصر نشاطها على المشروعات الفردية الصغيرة ذات رأس المال المحدود . وسيقوم سوق المقاولات بصفة عامة على القيم الرأسمالية التي تتمثل في المنافسة والسعي للربح دون التوقف طويلاً أمام الضرورات الاجتماعية التي من الواجب أخذها فى الاعتبار، وعلى الأخص فى المشروعات التي يجب أن تخرج بطبيعتها من السوق الرأسمالي مثل مشروعات الإسكان الاجتماعي والمشروعات الخدمية الأساسية . ويجب أن يتم تنفيذ هذه المشروعات من خلال شركات تابعة للدولة على المستوى المركزي أو المحلي ولا تهدف أساساً للربح. ومثل هذه الصيغة فى التشييد هي الأكثر مناسبة فى المشروعات التي تخص الشرائح محدودة الدخل من المجتمع ، والتي تزيد فى الواقع عن نصفه في المرحلة الحالية من مراحل التنمية .

ومن المنتظر أن يقوم النظام المرجعي بمراجعة لوائح المناقصات والمزايدات والسماح بتطبيق ما يسمى " بمعادلة زيادة الأسعار " والتي بموجبها تتم زيادة أسعار بنود الأعمال عن الأسعار المتفق عليها عند التعاقد مع شركات المقاولات مع الزيادة فى أسعار المواد الخام وكذلك الزيادة فى الأجور التي قد تطرأ أثناء فترة التنفيذ . وتصر الشركات العالمية متعددة الجنسيات على تطبيق هذه المعادلة فى المشروعات التي تقوم بتنفيذها حالياً فى مصر .

ورغم التحسن الذي سوف يطرأ على أداء شركات المقاولات المصرية نتيجة مشاركتها للشركات الأجنبية وأيضاً نتيجة أخذها بالأساليب الحديثة في الإدارة والإنشاء إلا أنه من المتوقع أن يزداد معدل الارتفاع فى أسعار البناء والتشييد ، مما يجعل حل المشاكل العمرانية وعلى الأخص مشكلة الإسكان أكثر

صعوبة مما هي عليه الآن . وسوف تؤدى الارتفاعات فى الأسعار غير المتوقعة وغير المبررة إلى خلل كبير فى سوق التشييد فى هذه الفترة .

وتتمثل المشكلات التي تواجهها حالياً شركات المقاولات عامة أو خاصة فيما يلي :

١- الديون المتراكمة على شركات المقاولات العامة لدى البنوك والتي تعجز الشركات حالياً عن سدادها وحتى عن سداد فوائدها . وفى الناحية المقابلة لا تقوم الحكومة وأجهزتها الرسمية بسداد مستحقات هذه الشركات عن أعمال قد تم بناؤها وتسليمها لمستخدميها منذ سنوات عديدة . وهذه المبالغ المستحقة للشركات قاربت فى مجملها حجم الديون المستحقة للبنوك . وربما يكون فى قيام الحكومة بسداد ديون الشركات من المبالغ المستحقة عليها لهذه الشركات حل ملائم لهذا الخلل الهيكلي الحالي والذي يعاني منه قطاع التشييد أشد المعاناة .

٢- الزيادة المفاجئة غير المتوقعة فى أسعار بعض المواد وعلى الأخص حديد التسليح والأسمنت والتي تحدث من وقت لآخر . وقد تسببت هذه الزيادة فى خسارة كبيرة لشركات المقاولات مما أدى إلى عجزها عن أداء التزاماتها ، بل إلى توقف الكثير منها عن العمل . وقد جاءت هذه الزيادة كنتيجة حتمية لتفشي ظاهرة الاحتكار فى سوق مواد البناء الحاكمة . وليس من المتوقع فى ظل النظام المرجعي التخلص تماماً من هذه الظاهرة ، ذلك لأن النظام بطبيعته قد يسمح لبعض الفئات ذات الوزن السياسي أن يكون لها تأثير فى دوائر صنع القرار يفوق كثيراً حجمها النسبي فى الهيكل الاجتماعي والاقتصادي العام .

٣-سوف تستمر المنظمات الحالية التي تهيمن على الممارسة المهنية لشـركات المقاولات مثل اتحاد المقاولين فى القيام بدورها الذي تقوم به فـى الوقـت الحالي دون تغيير كبير، والذي يتمثل أساساً فى تسجيل المقاولين وتصنيفهم حسب إمكاناتهم التقنية والبشرية، وكذلك فى إنشاء مراكز معلومات خاصة بصناعة التشييد بكل مكوّناتها وفى كل مجالاتها . ولكن مـن المنتظـر أن يحاول الاتحاد مضاعفة جهوده فى النواحي التالية :

- تشجيع التدريب المستمر للعاملين فى هذا القطاع وذلك بالمساهمة فى إنشاء مراكز التدريب وتطوير برامجها بما يتفق مع احتياجات هذا القطاع .
- المراقبة الفعّالة لأداء شركات المقاولات ووضع معايير سليمة وموضـوعية لتقييمها ، وإدخال نظم ضبط الجودة فى التنفيذ للارتقاء بمستوى أداء قطاع التشييد .
- معاونة الشركات فى مجال التسويق وفى دخول الأسـواق الخارجيـة فـى المنطقة العربية وفى أفريقيا ، وعلى الأخص بعد قيام تحالفات بين الشركات المصرية والشركات الأجنبية .
- تشجيع الشركات المصرية على الأخذ بوسائل التكنولوجيا الحديثة واستخدام نظم متطورة فى صناعة البناء .
- مراجعة القوانين والتشريعات المنظمة لأعمـال التشييد لكـي تـتلاءم مـع المتطلبات المعاصرة لنشاط المقاولات .

وسوف يسعى النظام المرجعي تحت ضغط الحاجة إلى ضرورة الارتقـاء بقطاع التشييد إلى محاولة حل مشاكل العمالة فى هذا القطاع ، والتي تتمثل فيما يأتي :

- موسمية العمالة واستخدام نسبة كبيرة منها كعمالة مؤقتة .

- تدني نسبة العمالة الماهرة وارتفاع نسبة العمالة غير الماهرة .
- غياب خطط فعّالة للتدريب .
- زيادة نسبة الأمية بين عمال البناء .

ومن المتوقع فى هذا الشأن أن تقوم الشركات التي ستسعى إلى تطوير أدائها وكذلك الشركات التي ستقيم تحالفات مع الشركات الأجنبية إلى استخدام عمالة مدربة ماهرة بصفة دائمة ، والاستغناء تماماً عن غيرها من العمالة الأمية غير المدربة وغير الماهرة . أما بقية الشركات والتي تنقصها إمكانات التطوير والأخذ بالأساليب المعاصرة فى البناء فسوف يستمر استخدامها للعمالة الموسمية وسوف تستمر مشاكل العمالة بها كما هي عليه الآن .

وسوف يحاول النظام المرجعي تشجيع الاستثمار فى صناعة مواد البناء ، وكذلك فى صناعة التركيبات الصحية والكهربائية والميكانيكية والتي تدخل فى صناعة التشييد ، لمواجهة الزيادة الكبيرة المتوقعة فى حجم هذا القطاع . ومما يساعد على زيادة الاستثمار فى هذه الصناعات توافر مصادر المواد الخام محلياً وكذلك توافر الأيدي العاملة اللازمة لها .

وباختصار يمكن القول إنه فى ظل النظام المرجعي فسوف ينقسم قطاع التشييد إلى مجموعتين من شركات المقاولات : المجموعة الأولى سوف تسعى إلى الأخذ بالأساليب الحديثة فى صناعة التشييد وفى نظم البناء وفى إدارة العمليات ، وسوف تقيم هذه المجموعة تحالفات مع الشركات الأجنبية والشركات متعددة الجنسيات ، كما سوف تسعى إلى أن يمتد نشاطها إلى خارج السوق المحلي فى المنطقة العربية وفى أفريقيا . أما المجموعة الثانية وهي الأكثر عدداً والأقل عدة فسوف تعجز عن مسايرة هذا التطور ، وستبقى فى مجال

المشروعات الصغيرة ذات رأس مال مستثمر محدود ، مستخدمة أساليب تقليدية فى البناء ومعتمدة أساساً على العمالة الموسمية والعمالة غير الماهرة . وربمـــا يسعى اتحاد المقاولين إلى معاونة هذه الشركات ودعمها . وفى هذه الحالة قـــد تحقق قدراً محدوداً من الارتقاء بمستوى الأداء والأخذ ببعض وســـائل التقنيـــة الحديثة .

الفصل الثاني

السيناريو الابتكاري (١) – الدولة الإسلامية

الفصـــل الثاني
الســيناريــو الابتكاري (١) – الدولة الإسلامية

مقدمة :

تكتسب النخبة الحاكمة فى النظام الإسلامي شرعيتها من إعلائها لكلمة الله وأحكام الشريعة المستمدة من القرآن الكريم والســـنة النبويـــة وســـيرة الســـلف الصالح. وتمثل هذه الشرعية الدينية أساساً متينا لاستمرارية نظام الحكم وانفراده بالسلطة . ويوجب الإسلام الطاعة والولاء للحاكم طالما أنه ملتزم بالشـــريعة . وبذا ستبقى السلطة حكراً على النخبة الحاكمة ، وبالتـــالي فإن فكـــرة " تـــداول الســـلطة " لن يكون لها وجود فى ظل الســـيطرة الدينيـــة علـــى الحكم. بل إن " المعارضة " لن يسمح بقيامها ، وسوف توصم دائماً بالضلال والخروج عـــن أصول الدين و" إجماع الأمة " .

وسيسعى النظام الديني الى استلهام النصوص الدينية فيما يختص بشـــئون الدنيا من اقتصاد واجتماع وسياسة . وقد يؤدي ذلك فى بعـــض الأحيـــان الـــى الخلط بين الفكر الديني والفكر العلمي فى هذه المجالات . ولكن سوف تحـــاول النخبة الحاكمة دائماً التوفيق بينهما وإيجاد صيغ اقتصادية وسياسية تتفـــق مـــع المبادئ الإسلامية . ففي المجال الاقتصادي قد تحل صـــيغة المشـــاركة محـــل

الاقتراض المصرفي . كما تتبوأ الزكاة مكاناً بارزاً ضمن موارد الخزانة العامة. وفي المجال الاجتماعي سوف تنتشر صور من التكافل الاجتماعي بين شرائح المجتمع وعلى الأخص بالنسبة للخدمات الاجتماعية العامة . وفي المجال السياسي سوف تحل الشورى بين أهل " الحل والعقد " محل الديمقراطية البرلمانية . ومثل هذه الصيغ قد لا ترتكز كلية على مرتكزات علمية بل ستعتمد أساساً على فتاوى الفقهاء واجتهاداتهم التي قد تختلف اختلافاً بيناً باختلاف المدارس الفقهية فكراً وزماناً ومكاناً. ومن الجدير بالذكر أن باب الاجتهاد سيقتصر فقط على المؤسسة الدينية والتي سوف تعمل في تعاون كامل مع النخبة الحاكمة . وبالتالي فلن يكون في هذا السيناريو مكان لما يسمى " بالتعددية الفكرية" أو " بتفاعل التيارات و الآراء" .

وسيوجه الإعلام بكل وسائله نحو تحقيق هدف واحد وهو أن يستقر في عقل ووجدان الرأي العام أن النظام الإسلامي ينفرد عن غيره بالشرعية الدينية وأنه أحق النظم بالولاية والحكم . كما سيحاول الإعلام دائماً إبراز مزايا الحكم الإسلامي ونجاحاته وتبرير قصوره وإخفاقاته. ولذا فسوف يظل الرأي العام متلقياً لتوجيهات النخبة الحاكمة دون أن يكون له تأثير يذكر على توجهاتها . كما سيسعى النظام الى حجب الإعلام الخارجي وذلك لحماية عقل الأمة خصوصاً شبابها من التأثير الضار لهذا الإعلام والذي سيوصف بمعاداته للإسلام والمسلمين .

أولا : الملامح الرئيسية لسيناريو الدولة الإسلامية : السكان . التنمية . الإدارة

(١) السكان والزيادة السكانية:

سوف يصل تعداد مصر فى ظل السيناريو الإسلامي عام ٢٠٢٠ الى حوالي ٩٤,١٧ مليون نسمة وذلك حسب الدراسة الخاصة بالسكان فى مشروع ٢٠٢٠ . وقد بلغ تعداد مصر عام ٢٠٠٠ حوالي ٦٤,٤٦ مليون نسمة ، وبالتالي فسوف تبلغ الزيادة السكانية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ حوالي ٢٩,٧١ مليون نسمة . ومن الملاحظ أن الزيادة السكانية فى ظل السيناريو الإسلامي ستكون أعلى من الزيادة المتوقعة فى ظل كل من السيناريوهات الأخرى . مما يؤكد أنه فى إطار الحكم الديني سوف توقف كافة الجهود التي تبذل للحد من معدل الزيادة السكانية ، ذلك لأنه من المستقر فى أذهان القائمين عليه أن تحديد النسل إنما هو فى حقيقة الأمر مؤامرة غربية للحد من زيادة السكان فى الأمة الإسلامية .

وسيقوم النظام الإسلامي بتوجيه بعض من هذه الزيادة السكانية الى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا ، شأنه فى ذلك شأن النظم الحاكمة فى السيناريوهات الأخرى . ولكن من المتوقع أن يقوم النظام أيضاً بتشجيع الهجرة الى الخارج خاصة الى الدول التي تتبنى نظماً دينية شبيهة فى إدارة شئونها ، وتحتاج الى عمالة على الأخص فى مجال التنمية الزراعية مثل السودان ، ذلك لأن الهجرة الى الخارج سوف تعتبر ضرورة حتمية لمواجهة الزيادة السكانية فى الداخل .

ومن المبادئ الهامة التي نادى بها الإسلام التكافل الاجتماعي ورعاية الفقراء والمحتاجين ، ولذا فإن الشريحة السكانية تحت خط الفقر أو دون حد الكفاف سوف تنال أولوية فى الرعاية الخدمية أكثر من غيرها من الشرائح

الأخرى فى ظل سيناريو الدولة الإسلامية . وسوف يأتي الإسكان فى مقدمة الخدمات التي ستسعى الدولة الى توفيرها لهذه الشريحة الاجتماعية بجانب الخدمات التعليمية والصحية وغيرها . وسوف يعطى العمل على توفير مثل هذه الخدمات مصداقية لنظام الحكم الإسلامي بين شريحة عريضة لم تنل حقها منها بدرجة كافية حتى الآن. هذا فضلاً عن أن هذه الشريحة تعتبر أكثر الشرائح الاجتماعية استجابة لأوامر الدين ونواهيه، وسوف تمثل للنظام الديني " السند الاجتماعي " الحقيقي أمام الفئات الأخرى الأقل تحمساً للسيطرة الدينية على نظام الحكم . وتلي الشريحة الدنيا فى أولويات اهتمام النظام الإسلامي الطبقة الوسطى خصوصاً فى مستوياتها الدنيا نظراً للوزن السياسي الكبير نسبيا لهذه الطبقة وحاجة النظام إليها فى الإدارة والتنمية .

كما ستحظى الأسر المكوّنة حديثاً بعنايةٍ خاصة وستسعى الدولة الى تحقيق احتياجاتها الأســاسية . ذلك لأن الشريحة الشابة تمثل دائماً الشريحة السكانية المستهدفة فى الخطاب الديني .

وفيما يلي موجز للزيادة السكانية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وتوزيعها على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

سبق أن ذكر أن تعداد مصر فى ظل السيناريو الإسلامي سوف يصل فى عام ٢٠٢٠ الى حوالي ٩٤,١٧ مليون نسمة ، وأن الزيادة السكانية سوف تصل فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ الى حوالي ٢٩,٧١ مليون نسمة . وكما سبق توضيحه فى السيناريو المرجعي أنه نظراً للخصوصية المصرية السكانية فإن تقسيم سكان مصر يصعب حصره بين حضر وريف فقط بل يمكن أن ينقسم المجتمع الى ثلاث مجموعات سكانية رئيسية وهي سكان الحضر

وسكان الريف وسكان المجتمعات العمرانية الجديدة خارج الوادي والدلتا . وفيما يلي بيان لكل منها :

١ - سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ : ذكر عند عرض السيناريو المرجعي أن المدن الحالية إذا ما حددت كردوناتها حسب حدود الكتلة البنائية الحالية وأوقفت امتداداتها على الأراضي الزراعية المحيطة فإنه يمكنها أن تستوعب زيادة سكانية قدرها ٣٢,٨ % من عدد سكانها الحاليين . وفى هذه الحالة تصل المدن الى أقصى طاقاتها الاستيعابية من السكان ، وأن أية زيادة سكانية تزيد على ذلك يجب أن توجه للاستقرار فى مجتمعات عمرانية جديدة خارج الوادي والدلتا . وبناء على ذلك – وكما سبق ذكره فى السيناريو المرجعي – فإن الزيادة السكانية التي يمكن أن تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) وسيتم استيعاب هذه الزيادة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ ، كما أن الطاقة الاستيعابية القصوى للحضر تبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) وسوف تبلغها قبل حلول عام ٢٠٢٠ .

٢ - سكان الريف في عام ٢٠٢٠:

سبق أن ذكر أيضاً فى السيناريو المرجعي أن القرى الحالية يمكنها استيعاب ٢٠% من عدد سكانها الحاليين إذا ما حددت كردوناتها بحدود الكتلة البنائية الحالية . ولما كان عدد سكان القرى قد بلغ عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) فإن الزيادة السكانية التي يمكن أن تستوعبها القرى تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٦ فرد) . أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ أقصى حدوده وهو ٤٤,٣١ مليون نسمة

(٩,٢٩ مليون أسرة) قبل حلول عام ٢٠٢٠ . أما الزيادة السكانية الريفية التي تفيض عن ذلك فيجب توجيهها الى المجتمعات الجديدة خارج الحيز الحالي ، شأنها فى ذلك شأن الزيادة السكانية التي تفيض عن الطاقة الاستيعابية القصوى للحضر كما سبق ذكره .

٣ – ***سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠:***

يبلغ تعداد مصر فى السيناريو الإسلامي فى عام ٢٠٢٠ حوالي ٩٤,١٧ مليون نسمة وذلك حسب ما ورد فى دراسة السكان فى مشروع مصر ٢٠٢٠ . ولما كان تعداد مصر فى عام ٢٠٠٠ قد بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة حسب الدراسة المذكورة فإن الزيادة السكانية المتوقعة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٩,٧١ مليون نسمة . وقد سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي يمكن أن يستوعبها الحضر تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة ، والزيادة السكانية التي يمكن أن يستوعبها الريف ٧,٣٨ مليون نسمة بمجموع قدره ١٦,٣٥ مليون نسمة . أما الباقي من الزيادة السكانية والتي تفيض عن طاقة الحضر والريف والتي تبلغ ١٣,٣٦ مليون نسمة (٣,٣٤ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) فسيتم توجيهها الى خارج الوادي والدلتا لكي تستقر فى المجتمعات العمرانية الجديدة .

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان فى عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٤,١٧ مليون نسمة . وعدد الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلغ ٢٩,٧١ مليون نسمة.
- عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

- عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .
- عدد سكان المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ١٣,٣٦ مليون نسمة (٣,٣٤ مليون أسرة) .
- النسبة المئوية لكل من سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ تبلغ على التوالي ٣٨,٧٦ % و ٤٧,٠٥ % و١٤,١٩ % .

ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في ظل الحكم الإسلامي :

جدول رقم (٢-١) التوزيع السكاني في الفترة من
عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠

(بالمليون)

	التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
الطاقة الاستيعابية			٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
السكان عام ٢٠٢٠	٩٤,١٧	٢١,٠١	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	١٣,٣٦	٣,٣٤
النسبة المئوية للسكان عام ٢٠٢٠	%١٠٠		%٣٨,٧٦		%٤٧,٠٥		%١٤,١٩	

(٢) التنمية:

سيولى النظام الإسلامي أهمية كبيرة للتنمية ، وذلك لقناعة القائمين به من أن التأييد الشعبي العام للنظام سوف يتوقف الى حد كبير على مدى ما يمكن تحقيقه فى مجال التنمية . كما أن الشعارات التي يرفعها هذا النظام- والتي تتلخص فى أن حل مشاكل الإنسان والمجتمع إنما يكمن فى تطبيق شريعة الإسلام – يجب أن يصدقها العمل ويعززها تحقيق معدلات أكبر فى الإنتاج ومعدلات أقل فى البطالة .

وسيقوم النظام الإسلامي الجديد بوضع استراتيجية للتنمية القومية الشاملة وكذلك خطط مرحلية لتنفيذها . وسوف تشمل الاستراتيجية التنموية كافة مجالات التنمية . كما سوف تغطي المكان المصري بأكمله أقاليمه وإمكاناته . وشمولية التنمية إنما تأتي من شمولية النظرية الإسلامية والتي هي فى رأي المنادين بها تشمل كافة جوانب الحياة من حكم وتشريع ونظم اجتماع واقتصاد وتعليم وثقافة بل وسلوك وقيم فردية واجتماعية .

ورغم أن المشروع الاجتماعي للدولة الإسلامية يعترف بوجود تفاوتات اقتصادية وطبقية كما يعترف بوجود الغنى ووجود الفقر إلا أنه سوف يسعى الى مواجهة الفقر ومحاصرة الفروق بين الأغنياء والفقراء استناداً الى القيم الدينية والروحية التي تدعو الى التكافل بين أبناء المجتمع وطبقاته .

وسوف يكون التوجه الإسلامي العام فى التنمية الاقتصادية الاجتماعية نحو الأخذ بالمنهج الرأسمالي خصوصاً فى مجال الأنشطة المالية والاستثمارية والإنتاجية . إلا أن هذا التوجه سيكون له طابع اشتراكي وعلى الأخص فى مجال الخدمات الاجتماعية الأساسية مثل الضمان الاجتماعي والتأمين الصحي

ومجانية التعليم وإيواء من لا مأوى له وذلك لأن العدل الاجتماعي يمثل أحـد الأهداف الكبرى للمشروع الإسلامي .

ويقر الإسلام الملكية الخاصة ويعتبرها استخلافاً من الله تعـالى للإنسـان وبالتالي فإنه من المتوقع إعطاء دور كبير للقطاع الخاص فى مجالات التنمية ، بما فى ذلك التنمية العمرانية، ولكن سيبقى للدولة دورها الأساسي فى التخطيط الشامل ، ووضع الأطر العامة للتنمية ، والقيام بالمشروعات القومية والإقليمية الهامة ، والإشراف المباشر على تنفيذ الخطط وتقيـيم الأداء علـى المسـتوى المركزي والمستوى المحلي .

وسيرفض النظام الإسلامي التغريب كما سـيرفض العولمـة والاتفاقـات الدولية مثل الجات. ويتبع ذلك الانكفاء على الذات والعزلة وانسحاب جزء كبير من رأس المال العربي والأجنبي المستثمر فى مصر. وسوف تؤدي هذه العزلة والانسلاخ من النظام الاقتصادي العالمي الى ضائقة اقتصـادية وتعثـر فـى مسارات التنمية قد تعوق طموحات هذا النظام فى توفير الخدمات الاجتماعيـة الأساسية للمواطنين .

ومن المتوقع أن تكون التنمية العمرانيـة الحضـرية والريفيـة وإسـكان محدودي الدخل على رأس أجندة نظام الحكم الإسلامي . ومثل هذه المشروعات ستكون لازمة لدعم الإعلام الموجه لتثبيت أركان هذا الحكم . أما المشروعات العمرانية التي تتسم بالبذخ والإسراف مثل مشروعات الإسكان الفـاخر والتـي يجري تنفيذها حالياً حول القاهرة فسوف لا تجد مكاناً كبيراً فى ظـل الدولـة الإسلامية . كما سوف تتقلص أيضاً مشروعات الإسكان السياحي ومشروعات القرى السياحية والفنادق التي تستخدم للسياحة الخارجية ذلك لأنه من المتوقع أن يقل معدل تدفق السياحة الخارجية تدريجيا فى ظل هذا النظام .

وفيما يلي الملامح الرئيسية للأداء المتوقع للسيناريو الإسلامي فى مجالات التنمية المختلفة :

١-سيولي النظام الإسلامي التنمية الزراعية اهتماماً كبيراً حتى يقل اعتماده على استيراد المواد الغذائية من الأسواق الخارجية إلى أدنى حد ممكن . إذ مما لا شك فيه أن هذا النظام سوف يكون محاصراً من النظام الاقتصادي العالمي الجديد . وسوف يستخدم اعتماده على الأسواق الخارجية كوسيلة للضغط عليه من وقت لآخر إذا ما دعت دواعي السياسة الى ذلك . ولكي يتمكن النظام الإسلامي من التمتع بقدر من الاستقلال الاقتصادي فإنه سيسعى جاهداً لتحقيق الاكتفاء الذاتي من الإنتاج الزراعي . وفى هذا السبيل فسوف يقوم بالتوسع فى استصلاح الأراضي فى الصحراوات والسواحل وإقليم سيناء كما سيسعى الى زيادة غلة الأرض فى الحيز الزراعي الحالي والحيز المستصلح الجديد . ومن ناحية أخرى سيحاول النظام الإسلامي التعاون والتكامل فى مجال الزراعة مع الدول الأخرى ذات النظم الإسلامية الشبيهة وذلك للحد من وطأة الحصار الخارجي الذي سوف يفرض عليه .

٢-سيسعى النظام الحاكم الى استخدام الدين وما يدعو إليه من تعاون وتضامن فى إقناع أصحاب الملكيات الصغيرة بتجميعها فى وحدات تعاونية كبيرة يمكن أن تستخدم فيها الوسائل والنظم الحديثة فى الري والزراعة وذلك لزيادة الإنتاج والارتقاء بمستوى جودته وتقليل الفاقد دون أن يتعارض ذلك مع حق أعضاء هذا التجمع فى ملكيتهم لقطعهم الصغيرة . وسوف تدار هذه التجمعات الكبيرة بأسلوب جماعي يعتمد الى حد كبير على القيم والمفاهيم الإسلامية . وستتولى إدارة هذه التجمعات تخزين وتسويق وأيضاً تصدير منتجاتها الزراعية .

٣-سيتجه النظام الإسلامي وعلى الأخص فى مراحله الأولى إلى الاهتمام بالصناعات الصغيرة والصناعات الحرفية ، ذلك لأن هذه الصناعات هي الأكثر استخداماً للأيدي العاملة والأقل احتياجاً إلى تقنية متقدمة ، بجانب توافر خاماتها وموادها الأولية محلياً. كما أن مثل هذه الصناعات لا تحتاج إلى استثمارات كبيرة قد لا تكون متوافرة بدرجة كافية فى بدايات تطبيق هذا النظام . وسوف يتاح لأصحاب هذه الصناعات والحرف القروض اللازمة للتوسع فى الإنتاج والارتقاء بجودته . وكذلك سيقوم النظام الإسلامي بتشجيعهم فى الاندماج فى وحدات تعاونية كبيرة تقوم بتوفير المواد الخام لأعضائها وتسويق منتجاتهم .

٤-سيولي النظام الإسلامي اهتماماً كبيراً بالصناعات الغذائية وكذلك بالصناعات المعدنية والكيماوية التي تتوافر أغلب خاماتها وعناصرها الأساسية محلياً. وسيتجه التصنيع بصفة عامة إلى تحقيق احتياجات السوق الداخلي من المنتجات الصناعية دون الحاجة إلى استيرادها من الخارج . أو بمعنى آخر سيحاول النظام تحقيق الاكتفاء الذاتي بقدر الإمكان فى المجال الصناعي كما هي الحال فى المجال الزراعي والسابق الإشارة إليه. أما الصناعات المتقدمة ذات التقنية العالية والتي قد تتطلب مشاركة خارجية فسوف تؤجل إلى مرحلة قادمة يكون فيها الاقتصاد الإسلامي قد نما بدرجة كافية ، وصار له دور فعّال معترف به فى إطار الاقتصاد العالمي .

٥-سوف يهتم النظام الإسلامي اهتماماً كبيراً بالتنمية البشرية ، وسيسعى جاهداً لإعادة صياغة البشر وصبغهم بالصبغة الإسلامية . وسوف تستثمر القيم والتعاليم الدينية فى مجال العمل والإنتاج كحافز قوي للعمل الجاد والأداء الجيد . وسيسعى النظام الإسلامي إلى محو الأمية بين الرجال

والنساء ، ونشر مراكز تعليم الكبار فى الحضر والريف على حد السـواء ، وسيعتبر القضاء على الأمية أحد المنجزات الكبرى لهذا النظام .

٦-سيسعى النظام الإسلامي إلى تكوين تكتل اقتصادي بين الـدول الإسـلامية الشبيهة وهو ما قد يسمى " بالسوق الإسلامية المشتركة " وذلك فى مواجهة التكتلات الاقتصادية الكبرى الأخرى مثل "السـوق الأوربيـة المشـتركة " وغيرها . وسوف يجد النظام الحاكم فى مثل هذه السـوق مجـالاً أوسـع للتصدير وهجرة العمالة وتبادل الخبرات، خصوصاً فى مجالات المعلومات والتقنيات المتقدمة . كما سيقل إحساسه بالعزلة والحصار التي قد يفرضـها عليه النظام العالمي الجديد سياسياً واقتصادياً النظام العالمي الجديد.

(٣) الإدارة :

ومن أبرز سمات نظام الحكم والإدارة فى السيناريو الإسلامي أنه يرتكـز على سلطة مركزية ذات سلطات واسعة وعلى فكر سياسي دينـي يتسـم بالشمولية والاستمرارية ، ولا يسمح فيه بتداول السلطة كما سبق ذكـره . ويفترض فى الفرد فيه الطاعة لولى الأمر ، وفى مقابـل ذلـك يفـرض الإسلام على الحاكم رعاية المحكومين وتوفير الخدمات الأساسية لهم من تعليم وصحة وإسكان ، وكذلك تقديم العون لذوي الحاجة ولمن هم دون حد الكفاف .

وتشير الممارسات فى الدول التي أخذت بالنظام الإسلامي الى قيام سـلطة رابعة تهيمن على السلطات الثلاث الأخرى التنفيذية والتشريعية والقضائية ، بل وعلى منظمات المجتمع المدني، وهي سلطة دينية مرجعية تستمد قوتها رأسـياً من أصول الدين ، ومن ثم فهي سلطة مطلقة غير قابلة للمحاسـبة السياسـية . ومثل هذه المرجعية الدينية ذات اليد العليا قائمة فى الدول ذات المذهب الشيعي

ذلك لأن " المرجعية " أو " الحوزة" هي من أركان هذه العقيدة . أما بالنسبة للدول ذات المذهب السني فمن المتوقع أن تقوم المؤسسات الدينية القائمة فيها – مثل الأزهر الشريف فى مصر – بدور هذه المرجعية الدينية . وسوف تمتد فتواها إلى خارج المجال الديني التقليدي فى العبادات والمعاملات لتشمل مجالات واسعة أخرى مثل التعليم والثقافة والنشر والصحافة وأمور السياسة : الداخلية منها والخارجية . وسوف تستصدر منها النخبة الحاكمة ما تريده من فتاوى لكي تبرر توجهاتها فى إدارة شئون البلاد والعباد .

وسيكون النظام الإداري العام خصوصاً فى سنواته الأولى أحادى الاتجاه ، يسير من أعلى حيث السلطة الحاكمة الى أسفل حيث القاعدة العريضة من المجتمع ، والعلاقة بين المركز والأطراف قد تتجه – بعد استقرار النظام – نحو الأخذ بمبدأ التشاور وتبادل الرأي ما دام فى هذه الشورى تأكيد لسلطان المركز وشرعيته.

والملامح الرئيسية للنظام الإداري الإسلامي وعلى الأخص فى المجال العمراني سوف تتمثل فيما يلي :

١–سوف تمثل التحديات التي ستواجه هذا النظام فى الداخل والخارج ، وحرص القائمين به على إثبات أنه أحق النظم بالولاية ، حافزاً كبيراً لإيجاد هيكل إداري متكامل قادر على القيام بأعباء التنمية وحل مشاكل الجماهير المزمنة. ولا شك أن التضارب الحالي فى الاختصاصات والمسئوليات بين الوزارات والجهات المختلفة المعنية بالعمران الحضري والعمران الريفي وعمران المجتمعات الجديدة سوف يختفي فى جزء كبير منه فى ظل الدولة الإسلامية. وسوف تكون العلاقة بين المؤسسات الحاكمة– سواء أكانت

علاقة رأسية أو أفقية- أكثر انسيابا وأكثر تفاعلاً مع بعضها البعض عما هي عليه الآن .

٢-ستقوم الوزارات المركزية - سواء أكانت إنتاجية أو خدمية - برسم السياسات ووضع الخطط القومية والإقليمية . ومن المنتظر أن تتوافر درجة كبيرة من التعاون بين الوزارات والهيئات المختلفة ، حيث إنها جميعا تعمل فى نظام شمولي مترابط .

٣-ستنال المحليات قدراً من السلطة فى إدارة العمران داخل حدودها الإدارية . وسوف تقوم بتحديد كردونات المدن والقرى وإعداد مخططاتها العمرانية الهيكلية والتفصيلية . كما سوف تقوم بالإدارة اليومية للعمران من طرق ومرافق عامة وخدمات بلدية .

٤-لن تكون هناك مشاركة شعبية فعّالة فى رسم السياسات ووضع أولويات المشروعات العمرانية وإبداء الرأي فى المخططات الحضرية واستخدامات الأراضي . ومن المنتظر أن تختفي الجمعيات الأهلية غير الحكومية المهتمة بالبيئة والعمران ، ويحل محلها جمعيات ذات صبغة دينية تعمل بتوجيه من السلطة الحاكمة وفى إطار النظام العام .

٥-سيقوم النظام الإسلامي بإحياء فكرة " وزارة الشئون البلدية والقروية " والتي كانت قائمة فى فترة منتصف القرن العشرين ولكن تحت اسم "وزارة التنمية الحضرية والريفية" وسوف تشتمل هذه الوزارة أساساً على قطاعين رئيسيين: قطاع خاص بالتنمية الحضرية ويشرف على شئون الحضر ، وقطاع خاص بالتنمية الريفية ويشرف على شئون الريف . وستقوم هذه الوزارة بوضع الخطط القومية للتنمية الحضرية والريفية فى مجالاتها المختلفة : الصناعية والزراعية والعمرانية والبشرية ، على أن تتم التنمية بصورة متوازنة بين الحضر والريف من ناحية وبين أقاليم مصر المختلفة

من ناحية أخرى . كما ستقوم الوزارة بالتنسيق بين الوزارات الخدمية المركزية وبين الإدارة المحلية بحيث تتكامل جهودها جميعها في برامج متناسقة .

٦- سيولى النظام الإسلامي المجتمعات الجديدة أهمية كبيرة إذ أنها مجتمعات ناشئة حديثة التكوين وأيسر من المجتمعات القديمة فى صبغها بالصبغة الدينية ، وستكون مجالاً مفتوحاً أمام السلطة الحاكمة فى تربية الفرد وتربية الأسرة تربية إسلامية ، وسوف يقوم المجتمع الجديد فيها على قيم ومفاهيم إسلامية كما تراها السلطة الحاكمة. لذلك فإنه من المنتظر أن يطلق على هذه المجتمعات " المجتمعات الإسلامية الجديدة " وأن يخصص لتنميتها وزارة جديدة يطلق عليها " وزارة المجتمعات الإسلامية الجديدة " . وستقوم هذه الوزارة بدراسة الحيز غير المأهول من صحراوات وسواحل وإمكاناته الكامنة والظاهرة ووضع خطط تنميتها ، بما فى ذلك التنمية العمرانية من مستقرات بشرية ومرافق إقليمية .

٧- ستعمل كل من وزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة المجتمعات الإسلامية الجديدة بالتعاون مع وزارة التخطيط كمجموعة تنموية متكاملة للإشراف على التنمية القومية الشاملة ، لكي تسير خطط التنمية فى تناسق وتكامل بين الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

٨- ستبقى وزارة الإسكان والمرافق والتشييد قائمة فى ظل النظام الإسلامي ولكن سيتمثل دورها أساساً فى "إنتاج" المنتج العمراني من إسكان ومرافق وتشييد . وفى هذا الشأن ستكون مماثلة لوزارة الكهرباء فى إنتاجها للطاقة ووزارة النقل والمواصلات فى مدها لوسائل النقل البري والنهري والجوي .

أما وزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة المجتمعات الإسلامية الجديدة فسوف تمثل " المستخدم أو المستهلك " للمنتج الذي تقدمه وزارة الإسكان والمرافق والتشييد وغيرها من وزارات المنتجات الخدمية العمرانية .
وبذلك يتم الفصل فى ظل الدولة الإسلامية بين القطاع " المنتج " والقطاع " المستخدم" فى مجال الخدمات العمرانية . ومثل هذا الفصل قد يؤدي الى نتائج أفضل من حيث كفاءة الأداء الإداري العام وتجنب التداخل فى المستويات والتضارب فى الاحتياجات بين الأجهزة المختلفة والتي تلتقي أنشطتها فى مجال التنمية العمرانية .

٩-سيقوم النظام الإسلامي بتقسيم مصر الى أقاليم تخطيطية وتنموية وإدارية ويشمل التقسيم الحيز المأهول والحيز غير المأهول ، ويتكون كل إقليم من عدة محافظات تكوّن فيما بينها وحدة تنموية ذات أنشطة اقتصادية متنوعة ومتكاملة . وقد أوضحت دراسات التخطيط الإقليمي فى مصر أن الأقاليم سوف تمتد عرضاً فى الاتجاه الشرقي الغربي ليشمل كل منها جزءاً من الصحراء الغربية والوادي والصحراء الشرقية ويكون له منفذ بحري على البحر الأحمر أو البحر المتوسط . وليس الهدف من هذا التقسيم تحقيق اللامركزية فى الإدارة ، بقدر ما هو محاولة لتطبيق نظام إداري أكثر شمولاً وأكثر ترابطاً وأقدر على مواجهة المشاكل المعاصرة بكل تعقيداتها.

وتجدر الإشارة إلى أن اختيارات الأفراد فى المواقع الإدارية المختلفة سوف تستند الى معايير وأسس قد لا تعتمد على اعتبارات الجدارة والكفاءة بقدر اعتمادها على اعتبارات الثقة والانتماء ، وبالتالي فقد تتخذ قرارات أساسية فى مجال العمران ليست قائمة على أسس علمية أو موضوعية بقدر قيامها على قناعات متخذي القرار ومرتبطة بحساباتهم الذاتية حتى وإن أعطيت لها مبررات

دينية . ولذا فإن التأرجح بين ما هو موضوعي وبين ما هو ذاتي وانعدام الحد الفاصل بينهما – وهو الوضع السائد فى السيناريو المرجعي– سوف يستمر أيضاً فى ظل السيناريو الإسلامي .

ثانياً : العمران المكاني :

يشتمل العمران المكاني على العمران الحضري والعمران الريفي فى الحيز المأهول الحالي وعمران المجتمعات الجديدة فى محاور التنمية الجديدة فى الصحراوات والسواحل خارج الوادي والدلتا . وسوف يجد النظام الإسلامي فى العمران مجالاً متاحاً للبرهنة على جدارته وقدرته على تلبية احتياجات الشرائح العريضة من المجتمع ، والتي لم تكن موضع اهتمام كاف من الأنظمة الحاكمة لمدد طويلة . ومما يساعد النظام على تحقيق ذلك أن المنتج العمراني بطبيعته يمكن إدراكه بصورة ملموسة ومباشرة فور إنشائه .

وفيما يلي بيان بكل من العمران الحضري والعمران الريفي وعمران المجتمعات الجديدة فى ظل النظام الإسلامي .

(١) العمران الحضري:

سبق أن ذكر أن عدد سكان الحضر فى عام ٢٠٢٠ سوف يبلـــغ ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) ، ويمثل هذا العدد الطاقة القصوى التي يمكن أن تستوعبها المدن الحالية من السكان إذا ما تحددت كردونات المدن بحدود الكتلة البنائية الحالية ، وأيضا إذا لم يسمح بأي امتـــداد عمرانـــي خارج هذه الحدود .

وفيما يلي الملامح الرئيسية للعمران الحضري فى ظل النظام الإسلامي :

١ -سوف يكون النظام الإسلامي حريصاً على الانتهاء من تحديــد كردونـــات المدن وكذلك الانتهاء من إعداد مخططاتها بالتعاون بين أجهـــزة التخطـــيط العمراني المحلية وأجهزة التخطيط العمراني المركزيـــة بـــوزارة التنميـــة الحضرية والريفية والتي سبقت الإشارة إليها ، وكذلك بمشاركة الجامعـــات والمراكز البحثية والمكاتب الاستشارية . كما سيكون النظام حريصاً علـــى

الالتزام بهذه المخططات فى كافة مجالات التنمية الحضرية . وسيكون حريصاً أيضا على تطبيق الشروط البنائية ولوائح التنظيم وعدم السماح بالاستثناء منها . وسيجنبها التغيير والتبديل حسب المصالح الفردية أو المؤسسية التي يعاني منها العمران الحضري الحالي .

٢ – سيهتم النظام الإسلامي بتنمية المدن المتوسطة والمدن الصغيرة ، وكذلك سيولي اهتماماً خاصاً بمدن الأقاليم النائية والتي لم تنل حظاً من الاهتمام الحكومي حتى الآن . أي أن النظام سيسعى إلى أن تكون التنمية العمرانية الحضرية تنمية متوازنة بين الأقاليم من ناحية وبين المدن بأحجامها المختلفة من ناحية أخرى . ولتحقيق ذلك سيتم توزيع الاستثمارات والخدمات مكانياً بصورة عادلة ومتوازنة . وسوف يحد من تركيز هذه الاستثمارات على المراكز الحضرية الكبرى على حساب المدن المتوسطة والصغيرة وكذلك سيحد من تركيزها فى إقليم الوجه البحري على حساب الوجه القبلي كما سارت عليه الحال خلال العقود الأخيرة . وسوف يؤدي ذلك فى النهاية الى درجة من التناسب والتسلسل المتزن بين أحجام المدن .

٣ – رغم كل المحاولات لتنمية شريحة المدن المتوسطة والصغيرة وتنمية الأقاليم النائية فسوف تظل القاهرة هي البؤرة المهيمنة على النظام العمراني جميعه . وستلي القاهرة فى الحجم مدن مليونية أخرى قد يصل عددها الى ست مدن وهي الإسكندرية والجيزة وشبرا الخيمة والسويس وبورسعيد والمنيا . أما عواصم المحافظات فستصل أحجامها الى ٧٥٠ ألف نسمة . كما ستصل عواصم المراكز إلى ١٨٠ ألف نسمة. أي أن المدن رغم تقارب الفروق النسبية بين أحجامها سوف تزداد فى عدد سكانها لتصل إلى طاقاتها الاستيعابية القصوى قبل عام ٢٠٢٠.

٤ – سيسعى النظام الإسلامي إلى العناية بالبيئة الحضرية والحد من تلوث البيئة من ماء وهواء . وسوف يوقف الصرف الصحي على المجاري المائية وستتم معالجة مخلفات المصانع قبل التخلص منها ، كما سيسعى النظام الى نقل بعض المصانع والورش والملوثات الى خارج الكتلة السكنية الحضرية .

٥ – سيعيد النظام الإسلامي النظر فى السياسة الحالية المتبعة فى التجمعات العمرانية الجديدة حول المراكز الحضرية الكبرى. وسوف يوقف تخصيص هذه التجمعات لإقامة أحياء للإسكان الفاخر والإسكان فوق المتوسط ، وسيسعى إلى إقامة أحياء للشرائح الدنيا من المجتمع بها تتوافر فيها فرص العمل وكذلك الخدمات الاجتماعية الضرورية لسكان هذه الأحياء . وسوف يحد هذا التوجه العمراني من انتشار الإسكان العشوائي حول المدن وفى داخلها .

٦–سيتم النمو الحضري فى الفراغات التي تتخلل الكتلة البنائية الحالية للمدن كما سوف يسمح بكثافة سكانية قدرها ٢٠٠ فرد فى الفدان بدلاً من ١٥٠ فرداً فى الفدان حسب قانون التخطيط العمراني الحالي . وسوف تجرى بعض المحاولات لإعادة تعمير الأحياء المتهالكة ولكنها ستكون محاولات محدودة ، وذلك نظرا لما تتطلبه إعادة تعمير الأحياء المتهالكة من استثمارات عالية قد لا تكون متوافرة بدرجة كافية فى ظل النظام الإسلامي. كما يتطلب إعادة تعمير الأحياء المتهالكة نقل سكانها إلى أحياء أخرى بعيدة وغالباً ما يقاوم السكان إعادة التوطن ، وقد يؤدي ذلك إلى بعض القلق الاجتماعي الذي سيسعى النظام الإسلامي إلى تجنبه تماماً .

٧–من المنتظر أن يستمر التنافر المعماري الحالي فى المدن المصرية فقدت طابعها المعماري والعمراني نتيجة للتغيرات الكبيرة المتلاحقة التي ألمت بهذه المدن خلال النصف الأخير من القرن العشرين والتي فاقت قدرة

الأجهزة التخطيطي على ملاحقتها وتوجيه مسارها الاتجاه التخطيط السليم .
وقد أدى ذلك إلى اختلاط الأنشطة والتنافر بين أشكال المباني وارتفاعاتها وطرزها المعمارية أو بمعنى آخر استشراء التلوث البصري الحضري .

٨-مع الزيادة المتوقعة فى أحجام القرى فسوف يتم تحويل ما يقرب من ٢٠٠ قرية كبيرة إلى مدن ، وبذلك يصل عدد المدن حوالي ٤٠٠ مدينة .

٩-سيسعى النظام الإسلامي جاهداً إلى استكمال مد المرافق إلى المدن ، وسوف يتم مد خدمات المياه النقية إلى جميع المدن ، أما خدمات الصرف الصحي فستصل إلى ما يقرب من ٨٠% من مباني المدن بدلاً من النسبة الحالية التي تبلغ ٤٠ % . كما أن شبكات الكهرباء سوف تغطي كافة الحضر .

(٢) العمران الريفي:

فى ظل السيناريو الإسلامي ستحظى القرية برعاية كبيرة، ذلك لأن القرية تقليديا أسرع إلى الاستجابة للدعوات الدينية من الحضر . ويلعب الدين دوراً أساسياً فى الحياة الريفية ، إذ أنه مع الدورة الزراعية النهرية يشكلان معاً نمط الحياة الريفية بقيمها السلوكية والعلاقات الاجتماعية بها .
ومن المتوقع أن يحاول النظام الإسلامي حل مشاكل القرية العمرانية أو على الأقل التخفيف من حدتها .

هذا وقد بلغ عدد سكان الريف فى عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) . وقد سبق أن ذكر أن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة يبلغ ٤,٦ فرد) أي أن عدد سكان الريف سوف يبلغ فى عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

وفيما يلي بيان بالخطوط العريضة للعمران الريفي :

١-سيستمر الريف فى ظل هذا السيناريو فى الأخذ بمزيد من مظاهر التحضر شأنه فى ذلك شأن السيناريوهات الأخرى . وستستمر الزيادة فى نسبة العاملين فى الأنشطة غير الزراعية إلى أن تصل إلى حوالي ٧٥% من مجموع العاملين عام ٢٠٢٠ مما يؤدى إلى مزيد من تحضر الريف والاختفاء النسبي للصبغة الزراعية التقليدية للقرية .

٢-من المنتظر أن يتم تحديد كردونات القرى على أساس حدود الكتلة البنائية الحالية وليس على أساس حدود الكتلة البنائية كما أوضحها التصوير الجوي عام ١٩٨٥ . ونظراً لأن دراسات التخطيط تستغرق الكثير من الجهد والوقت فمن المتوقع أن يتم خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ إعداد التخطيط الهيكلي والعمراني لحوالي ٢٠٠٠ قرية وتوابعها ، أما باقي القرى فسيتم إعداد مخططاتها فى مرحلة لاحقة. وستتحدد فى هذا التخطيط استخدامات الأراضي وارتفاعات المباني والكثافات البنائية والسكانية . ومن المتوقع زيادة الكثافة السكانية من ١٥٠ فرداً الى ٢٠٠ فرد فى الفدان لمواجهة الزيادة السكانية والحد من الامتدادات العمرانية فى الأراضي الزراعية . وسوف يتم ربط الكتلة البنائية الحالية بالامتدادات الجديدة ، وستعطي المباني التي تنشأ بالقرية الطابع المعماري الإسلامي ، كما سيكون المسجد هو مركز هذه الامتدادات السكنية الجديدة .

٣-سيقوم النظام الإسلامي بدعم أجهزة التخطيط المحلية – كما سبق ذكره فى العمران الحضري – لكي تكون قادرة على إعداد المخططات العمرانية القروية ، وستقوم الوحدات المحلية بمتابعة تنفيذ هذه المخططات وتطبيق شروط البناء ولوائح التنظيم فى القرى الواقعة داخل حدودها الإدارية .

٤-وكما هي الحال فى السيناريو المرجعى فسوف يزداد عدد السكان بالقرى إلى حده الأعلى ، بعد أن تستوعب القرى أقصى ما تستطيع استيعابه من الزيادة السكانية. وسوف تزداد تبعاً لذلك أحجام هذه القرى . وسيتم تحويل ما يقرب من ٢٠٠ قرية منها إلى مدن ، كما سبق ذكره ، وبذلك تخرج من النطاق الريفي الى النطاق الحضري .

٥-سيسعى النظام الإسلامي إلى استكمال مد القرى بالمرافق الأساسية على النحو التالي :

- سبق أن ذكر فى الجزء الثالث من هذه الدراسة - والخاص بالقرية والتنمية الريفية- أن نسبة الطرق التي تم رصفها بالريف حوالي ٤٠% . ومن المنتظر فى ظل هذا السيناريو أن يتم رصف بقية الطرق الريفية التي تربط القرى بعضها ببعض ، وكذلك الطرق التي تربطها بالمدن التي تتبعها. وسوف يساعد رصف هذه الشبكة من الطرق الريفية علي تعزيز الترابط فى الأنشطة والمصالح بين الوحدات القروية من ناحية ، وبينها وبين المراكز الحضرية من ناحية أخرى . كما أنه من المتوقع رصف الطرق الداخلية الرئيسية - مثل طريق داير الناحية- لحوالي ٥٠% من القرى ، وذلك بعد إتمام تنفيذ شبكات مياه الشرب والصرف الصحي بها .
- من المتوقع أن تمتد خدمة مياه الشرب إلى جميع القرى ، كما سوف يزيد نصيب الفرد من المياه النقية من ٧٠ لتر / يوم إلى١٠٠ لتر / يوم .

كما أنه من المتوقع أن يعمل النظام الإسلامي على مد خدمة الصرف الصحي إلى أكبر عدد ممكن من القرى ، وسوف تزيد نسبة المباني الريفية المتصلة بشبكات الصرف الصحي من ١٥% إلى ٦٠% .

٦-سيسعى النظام الإسلامي جاهداً إلى توفير الخدمات الاجتماعية لسكان الريف وذلك على النحو التالي :

- سيسعى النظام الإسلامي إلى إنشاء شبكة كاملة من المراكز الصحية تقوم بتوفير الخدمات الوقائية الأساسية لسكان الريف . كما سيقوم بإنشاء مستشفيات عامة بالوحدات القروية المحلية ترتبط إدارياً وعلاجياً بالمستشفيات المركزية والتعليمية . وتكوّن جميعها منظومة طبية متكاملة.
- سيقوم النظام الإسلامي بالتوسع فى التعليم الابتدائي والإعدادي والثانوي العام لكي يغطى كل القرى ، كما سيولى النظام الإسلامي اهتماماً خاصاً بالتعليم الأزهري وسوف تغطي المعاهد الدينية الريف بأكمله . وسيسعى النظام إلى تقريب نظام التعليم العام والتعليم الديني ، بحيث تقل أوجه الاختلاف بينهما إلى أدنى حد ممكن .

(٣) *عمران المجتمعات الجديدة:*

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي تزيد على القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية –والتي يجب توجيهها للاستقرار فى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا – سوف تبلغ فى ظل النظام الإسلامي ١٣,٣٦ مليون نسمة (٣,٣٤ مليون أسرة) . ومن المتوقع أن يسعى النظام الإسلامي إلى تنمية هذه المحاور وإقامة المستقرات البشرية اللازمة لهذه التنمية . وسوف يستخدم الدين والحماس الشديد لتثبيت أركانه كحافز قوي لمواجهة التحديات التي سوف تفرضها الحياة القاسية فى صحراوات ووديان غير مأهولة لكي يتم تعميرها وإقامة حضارة إسلامية جديدة تعيد إلى الأذهان الحضارة الإسلامية الأولى .

ومن المتوقع أن يكون النمط العمراني والتخطيطي بهذه المستقرات على النحو التالي :

١-ستقوم وزارة المجتمعات الإسلامية الجديدة المقترح إنشاؤها بإعداد مخطط قومي لتعمير محاور التنمية الجديدة فى الصحراوات والسواحل وفي إقليم سيناء كما سبق ذكره . وستحدد أحجام المستقرات البشرية وطابعها العمراني حسب الطبيعة الجغرافية للمحاور التي ستقام فيها ، وحسب طبيعة الأنشطة الاقتصادية والتنموية التي ستقوم عليها الحياة فى هذه المستقرات .

٢-سيكون إنشاء المستقرات الجديدة متزامنا ومتناسقاً مع مراحل التنمية ، وذلك لتجنب السلبيات الكبيرة التي تنشأ فى حالة إذا ما سبقت إحداهما الأخرى كما أظهرت التجربة المصرية فى إنشاء الأجيال الأولى من المدن الجديدة . فقد سبقت التنمية العمرانية فى بعض الأحيان التنمية الاقتصادية مما أدى الى إنشاء مدن كاملة ظلت لسنوات طويلة -ومازالت حتى الآن - بنسبة إشغال سكاني بالغة التدني .

٣-ستكون هذه المستقرات فى مجموعها مستقرات صغيرة الحجم ، وسوف تتراوح أحجامها ما بين خمسة آلاف نسمة وخمسين ألف نسمة . ومثل هذه المستقرات الصغيرة تبلغ تكلفتها النسبية أقل كثيرا من تكلفة المجتمعات الكبيرة ، وعلى الأخص تكلفة مد المرافق والبنية الأساسية . فضلاً عن أن تنفيذها واستكمال مقوماتها يستغرق سنوات معدودة بخلاف المدن ذات الأحجام الكبيرة التي تظل تحت الإنشاء لعشرات السنين بدون نهاية منظورة. هذا بجانب أن التجمعات الصغيرة تمثل حجما سكانيا مناسبا لإعداده ذهنياً ونفسياً لاستيعاب الأيديولوجية الإسلامية ، والتي ستحاول النخبة الحاكمة تأصيلها وتعميمها فى المجتمعات الإسلامية الجديدة .

٤-سيتم إعداد تخطيط المستقرات لكي تكون متسقة مع الطبيعة الإيكولوجية والمناخية المقامة فيها ، والتي سوف تختلف اختلافاً بيناً بين المناطق الصحراوية والمناطق الساحلية والمناطق الجبلية . كما سوف تقام المباني

وعلى الأخص المساكن بمواد البناء المتاحة محلياً وبتقنية ملائمة فى نظم البناء والإنشاء . وسوف تستخدم مفردات العمارة الإسلامية فى المباني لتضفي عليها طابعاً إسلامياً .

٥- سيقوم النظام الإسلامي بتشكيل المجتمعات الجديدة تشكيلاً إسلامياً ، وسوف يعمل على أن تكون هذه المجتمعات الإسلامية مجتمعات نموذجية تسعى إلى تحقيق التكافل والتضامن بين أبنائها ، وأن تسود القيم والمبادئ الإسلامية فى تعاملات وسلوكيات أفرادها . وسوف تؤخذ سيرة السلف الصالح كالنموذج المحتذى به فى العلاقات الاجتماعية والإنسانية . وأغلب سكان هذه المجتمعات سوف يكونون من الأسر الشابة حديثة التكوين ، وهم بذلك سيكونون أكثر استجابة لتبني النموذج الإسلامي فى الحياة الحضرية والذي سوف تسعى النخبة الحاكمة الى إقامته فى هذه المستقرات الجديدة .

٦- سيوقف الاتجاه الحالي نحو إقامة شركات قابضة وشركات إدارة تتولى إنشاء المدن الجديدة وتشغيلها وإدارتها وتنميتها ، وستقوم بهذه المهمة وزارة المجتمعات الإسلامية الجديدة المقترحة . وستقوم هذه الوزارة بحل المشاكل التي تعاني منها المدن الجديدة الحالية وعلى الأخص المشاكل المالية ، فسوف يقوم النظام الإسلامي بإسقاط الديون القائمة على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة . كما أنه من المنتظر أن يكون هناك تعاون أكثر فاعلية بين هذه الوزارة وبين الوزارات الخدمية الأخرى فى إنشاء وتشغيل الخدمات الخاصة بكل وزارة منها ، مثل الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية وغيرها .

ثالثاً : الإسكان :

لا شك أن الإسكان سيكون على قمة اهتمامات النظام الحاكم فى الدولة الإسلامية ، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل أولها أن الدين الإسلامي – وهو المرجع الأوحد لهذا السيناريو – يدعو إلى التكافل الاجتماعي ورعاية المحكومين وتوفير الخدمات الأساسية لهم، خصوصاً الشرائح الدنيا منهم كما سبقت الإشارة اليه . ويعتبر المسكن بما يعنيه من مأوى وسكينة وخصوصية أحد الركائز الأساسية لقيام المجتمع المسلم . وثانيها أن الحكم الإسلامي فى سنواته الأولى سيسعى جاهداً الى اكتساب ثقة الجماهير العريضة من المجتمع وتأييدهم . كما سيسعى إلى البرهنة بكافة الطرق على أن النظام الإسلامي فى الحكم وهو مستوحى من السماء أفضل من كافة النظم الوضعية التي شهدتها مصر خلال قرنين من الزمان منذ أن طرق نابليون بونابرت أبواب هذه البلاد وحتى الآن . وليس هناك أدعى إلى منح الثقة والتأييد للنظام الحاكم من توفير مسكن ملائم لكل من يحتاج إليه . وثالث هذه العوامل هو أن الأسرة المسلمة فى نظر دعاة هذا السيناريو تعتبر نواة المجتمع المسلم . وسيسعى النظام الحاكم إلى تشجيع الزواج المبكر منعاً للفتنة ، وبالتالي سيسعى جاهداً إلى توفير المسكن الملائم للأسر المكوّنة حديثا بجانب المساكن المطلوبة لسكان المناطق الجوازية والأحياء العشوائية ، ومن المتوقع أن يأخذ إسكان الأسر الجديدة الاهتمام الأكبر من النظام الحاكم فى هذا السيناريو .

وفيما يلي الموقف المحتمل لسيناريو الدولة الإسلامية من كل جوانب الإسكان :

(١) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الايجارية وامتداد عقد الإيجار:

سيجد النظام الإسلامي نفسه في مأزق شديد في مواجهة مشكلة تجميد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار . فمن ناحية يرعى النظام الملكية

الفردية ويضمن حرية الفرد العاقل فى التصرف فيما يملك . وعلى ذلك فإن تجميد القيمة الإيجارية لسنوات طويلة وتوريث عقد الإيجار من مستأجر الى آخر دون إذن من المالك بل والسماح للمستأجر بتأجير الوحدة السكنية من الباطن والتكسّب منها ، كل ذلك فيه افتراء على حق الملكية الفردية الذي ضمنه الإسلام .

ومن ناحية أخرى فإن تحرير القيمة الإيجارية بصورة مفاجئة سيؤدي حتماً إلى قلق اجتماعي كبير سبقت الإشارة إليه فى الجزء الخامس من هذه الدراسة الخاص بالإسكان .

أمام هذا الموقف فإنه من المحتمل أن يتخذ النظام الحاكم فى سيناريو الدولة الإسلامية طريقاً وسطاً فى محاولة إرضاء كل من الطرفين ، إذ أن هذا النظام قد لا يحتمل أن يفقد أحد الطرفين على حساب الآخر . ويتمثل الحل المقترح فيما يلي :

١- **زيادة القيمة الإيجارية الحالية :**

يتم تقسيم الوحدات السكنية الى شرائح حسب تاريخ إنشائها ثم زيادة القيمة الإيجارية الحالية لكل شريحة بعدد أمثال هذه القيمة . ويتوقف عدد الأمثال هذه على فترة إنشاء الوحدات بهذه الشريحة . ثم تجرى زيادة سنوية لكل الوحدات منسبة إلى القيمة القانونية للإيجار ، ويتم تحديد هذه الزيادة بصفة دورية كل خمس سنوات حسب الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية السائدة .

٢- **تحديد فترات زمنية يتم بعدها تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر :**

يتم تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر على عدة مراحل وبتدرج طويل المدى بحيث يستوعب المجتمع كل مرحلة قبل أن ينتقل إلى

المرحلة التالية . ويمكن أن تكون فترة الانتقال لكل شريحة من الوحدات السكنية على النحو التالي:

- ٢٠ عاماً للوحدات المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
- ٢٥ عاماً للوحدات المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
- ٣٠ عاماً للوحدات المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
- ٣٥ عاماً للوحدات المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- ٤٠ عاماً للوحدات المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى تاريخ إصدار قانون جديد بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

وبذلك يتم تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر تباعاً مع فاصل زمني مناسب بين كل شريحة وأخرى . وسوف تتيح فترات الانتقال الطويلة نسبياً لكل من المالك والمستأجر ترتيب أوضاعهما خلالها دون إرهاق كبير لأي منهما . ومن المتوقع أن يقوم النظام الحاكم بدعم غير القادرين بعد انتهاء فترة الانتقال وتمكينهم من وحدات سكنية مناسبة لهم .

(٢) دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية:

من المنتظر أن يكون للحكومة فى هذا السيناريو دور أكبر من دورها فى السيناريو المرجعي فى مجال الإسكان ، وذلك لإدراكها بالمسئولية الاجتماعية الكبيرة الملقاة على عاتقها فى توفير الخدمات الأساسية للمجتمع بشرائحه المختلفة ، وعلى الأخص الشريحة الدنيا والشريحة الوسطى منه .

وستقوم الحكومة على المستوى المركزي والمستوى المحلي بوضع سياسات الإسكان وخططها وأيضاً توفير جزء من حجم الطلب على الإسكان ،

أما الجزء الآخر فسيترك توفيره للقطاع الخاص . وفيما يلي بيان بدور الحكومة فى كل من هذين المجالين : مجال التخطيط ومجال التنفيذ .

١- التخطيط ووضع السياسات :

ستقوم وزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة المجتمعات الإسلامية الجديدة بالتعاون مع وزارة التخطيط ووزارة الإسكان والمرافق والتشييد وكذلك بالتعاون مع الأجهزة التخطيطية بالإدارات المحلية على مستوى الإقليم والمحافظة والبلديات بوضع سياسة قومية للإسكان وسوف تشتمل هذه السياسة على العناصر التالية :

- تقسيم المجتمع إلى شرائح حسب دخولها وتحديد الأسر فى كل شريحة بما فى ذلك الأسر المكوّنة حديثاً فى كل من الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .
- تحديد حجم الطلب على الإسكان بأنواعه المختلفة فوق المتوسط والمتوسط وإسكان محدودي الدخل وإسكان الأسر المكوّنة حديثاً.
- تحديد نمط الإسكان الملائم للفئات المختلفة بكل شريحة اجتماعية وتكلفته وقيمته الإيجارية وقيمة أقساط التمليك .
- تحديد الفجوة بين القيمة الإيجارية وأقساط التمليك وبين القدرة المالية لمحدودي الدخل والأسر المكوّنة حديثاً ووضع نظام لدعم هذه الفئات بما يضمن وصوله لمستحقيه دون غيرهم .
- تحديد الأجهزة الإدارية والفنية والمالية والتي ستقوم بالإشراف على تنفيذ خطط الإسكان على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي والمستوى المحلي.

هذا وسوف تحتفظ الدولة تحت ظل الحكم الإسلامي بملكيتها للأرض . ويجري تخصيص الأراضي للأنشطة المختلفة لمدة محدودة ونظير رسوم سنوية

معينة . وسوف تختلف مدة التخصيص وشروطه وكذلك قيمة الرسوم من نشاط لآخر . أي أن الجهات التي ستستخدم هذه الأراضي سيكون لها حق الانتفاع بها لممارسة أنشطتها دون أن تتملكها . ولا شك أن لهذه السياسة فوائدها العمرانية والاقتصادية الكثيرة منها التحكم فى استخدامات الأراضي وكذلك التحكم فى تحديد رسم استخدامها حسب مقتضيات التنمية العمرانية .

ومن المتوقع أن تتاح الأرض لإسكان محدودي الدخل برسوم رمزية . أما الإسكان المتوسط وفوق المتوسط فسوف تتاح المواقع اللازمة لها برسوم سنوية مناسبة لكل منهما .

٢- توفير الوحدات السكنية :

لا شك أن توفير جزء من حجم الطلب على الإسكان يمثل مسئولية أساسية من مسئوليات الدولة تجاه مواطنيها . وغالباً ما يكون هذا الجزء من الإسكان هو الخاص بإسكان محدودي الدخل من الأسر الجديدة ومن سكان الإيواء العاجل وسكان المناطق العشوائية والهامشية وسكان المقابر. إذ أن القطاع الخاص الذي يسعى دائما للربح فى كل مشروعاته سوف يمتنع عن بناء هذا النوع من الإسكان لعدم اطمئنانه إلى قدرة شاغليه على دفع قيمته الإيجارية أو أقساط تمليكه . ولذا فليس هناك بديل غير أن تتولى الدولة أمر هذا الإسكان . هذا فضلاً عن أن قيام الدولة به سوف يحقق خفض تكلفة الإنشاء وتحقيق سياستها فى التخصيص والتمويل والدعم .

وسوف تقوم الحكومة – ممثلة فى الوزارة المركزية وهي وزارة الإسكان والمرافق والتشييد وفى الإدارات المحلية وهي الأقاليم والمحافظات والمحليات – بتوفير الوحدات السكنية كل فيما قرر له حسب الخطة القومية للإسكان .

أ- **الوزارة المركزية :**

سوف تقوم وزارة الإسكان والمرافق والتشييد وهي الوزارة الأولى المسئولة عن " إنتاج الوحدات السكنية " بتوفير وحداتها السكنية من خلال أجهزتها التنفيذية ، وعلى الأخص من خلال هيئة تعاونيات البناء.

وسوف تستمر الهيئة فى هذا السيناريو فى أداء مهمتها بصورة مشابهة لما سبق ذكره فى السيناريو المرجعي ، وهو توفير الإسكان المتوسط والإشراف على الجمعيات التعاونية التي تقوم بإنشاء مشروعات سكنية لأعضائها . ولكن من المنتظر أن تمتد مسئوليات تلك الهيئة تعاونيات البناء لكي تشمل أيضاً توفير إسكان محدودي الدخل بجانب الإسكان المتوسط التي تقوم به حالياً ، كما أن هذا الإسكان المتوسط سيخصص فقط لإسكان الفئة الدنيا من الطبقة المتوسطة .

ومثل هذه الصيغة التعاونية فى الإسكان هي أقرب الصيغ لروح الإسلام ، ولذا فإنه من المنتظر إصدار التشريعات اللازمة التي تمكن الهيئة من القيام بدورها الجديد وإتاحة مواقع مناسبة لمشروعاتها السكنية ، وكذلك إتاحة مصادر تمويلية كافية لدعم إسكان محدودي الدخل وإسكان الشريحة الدنيا من الطبقة الوسطى ووضع النظام الإداري لكي يخصص هذا الإسكان إلى هاتين الشريحتين فقط دون غيرهما .

كما أنه من المنتظر التوسع فى الجمعيات التعاونية للإسكان ، ولن تقتصر فقط على الجمعيات الفئوية كما هي الحال الآن ، بل سوف تمتد لتشمل الحرفيين والمشتغلين بالصناعات الصغيرة ، كما تشمل أيضاً الشريحة محدودة الدخل من الأسر المكوّنة حديثاً .

ب- **الإدارة المحلية :**

سبق أن ذكر أن النظام الإسلامي سوف يعطي الإدارات المحلية دوراً أكبر فى إدارة شئونها تخطيطاً وتنفيذاً عما هو متاح لها فى السيناريو المرجعي.

كما سبق أن ذكر أيضاً أن الأجهزة التخطيطية على مستوى الإقليم ومستوى المحافظة ومستوى البلديات سوف تقوم بتحديد حجم الطلب ونوعه ، كل في نطاقه الإداري ، وكذلك مراحل التنفيذ ومصادر التمويل وأسلوب التخصيص والدعم . وكذلك سوف تقوم الأجهزة الهندسية بهذه المستويات الإدارية بتنفيذ الحصة المقررة على المحليات من الوحدات السكنية المطلوبة .

ولكي تتمكن المحليات من القيام بهذا الدور الفعّال فمن المنتظر دعم صندوق الإسكان الحالي بالمحليات وتحويله الى صندوق اجتماعي ، وإتاحة مصادر جديدة لتمويله مثل :

- منح لا ترد من الخزانة العامة .
- أموال الزكاة من داخل مصر ومن خارجها .
- الهبات المحلية والدولية خصوصاً من الدول التي تبارك قيام حكم إسلامي فى مصر .
- ريع الأراضي التي تؤول الى البنك الاجتماعي الإسلامي والذي يطلق عليه حالياً اسم بنك ناصر الاجتماعي .

وسيتولى صندوق الإسكان الاجتماعي تقديم الدعم لمحدودي الدخل طبقاً للمبادئ المقررة مركزياً ومحلياً فى هذا الشأن .

(٣) دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية:

سيسعى النظام الحاكم فى هذا السيناريو إلى تشجيع القطاع الخاص والسماح له بالقيام بدور كبير فى التنمية بما فى ذلك التنمية العمرانية والإسكان . ولذا فمن المنتظر أن يستمر نشاط الشركات العقارية والأفراد

فى بناء الوحدات السكنية وإتاحتها إما بالبيع أو بالتأجير . كذلك سيسعى النظام الحاكم الى فتح القنوات بين المؤسسات المالية وعلى الأخص البنوك وصناديق المعاشات وصناديق الزكاة وبين القائمين على إنشاء مشروعات الإسكان ، سواء أكانوا جمعيات تعاونية أو شركات أو أفراداً .

ونظراً لرفض السيناريو الإسلامي لمبدأ الفائدة المحددة على القروض البنكية رفضاً باتاً– رغم قبول بعض الفقهاء له – فإن أطراف منظومة الإسكان سوف تبحث عن صيغة أخرى غير صيغة "الفائدة على القروض" التي تستخدم فى تمويل مشروعات الإسكان . وربما يحل مبدأ "المشاركة" المعمول به حالياً فيما يسمى بالمعاملات الإسلامية محل هذه "القروض" .

وسوف يسعى النظام الحاكم إلى تشجيع القطاع الخاص على المشاركة فى مشروعات إسكان محدودي الدخل وإسكان الأسر المكوّنة حديثاً ، وذلك بمنحهم حوافز ضريبية وتسهيلات نظير قيامهم بهذا الإسكان بجانب قيامهم بالأنواع الأخرى من الإسكان المتوسط وفوق المتوسط .

(٤) مشكلة الإسكان العشوائي:

سينظر نظام الحكم الإسلامي نظرة جادة إلى مشكلة الإسكان العشوائي والإسكان الجوازي (الهامشي) وإسكان المقابر . وقد يرجع هذا الاهتمام إلى عاملين: أولهما أن تأييد قيام الدولة الإسلامية سوف يأتي من سكان هذه الأحياء أكثر مما يأتي من غيرهم ، ولذا فإن النظام الحاكم سيجد نفسه مديناً لهم ولا يستطيع تجاهل مصالحهم . وثانيهما أن الإسلام يقدر كل التقدير خصوصية الأسرة ، ويعني كل العناية بتوفير البيئة الصالحة لكي تعيش فيها الأسرة المسلمة . ولذا فليس من المقبول أن يتعايش النظام

الإسلامي مع الحقيقة القائمة ، وهي أن حوالي ١٨% من الأسر المصرية فى الحضر يعيش كل منها فى غرفة واحدة ، تتم فيهـا كافـة الأنشـطة الحياتية الأسرية الخاصة منها والعامة .

ولذا فإنه من المتوقع أن تشمل خطط الإسكان فى ظل هذا السيناريو تحسين البيئة العشوائية بقدر الإمكان بمد المرافق الأساسية إليها ، وإتاحة خدمات عامة لساكنيها من تعليم وصحة ورعاية اجتماعية وأمنية . كذلك من المتوقع توفير مواقع جديدة مخططة ومرفقة للأفراد أصحاب رأس المال المحدود لإقامة مساكن عليها وإتاحتها لمحدودي الدخل ، وهم السكان التقليديون للأحياء العشوائية ، وذلك للحد من النمو العشوائي .

كما سوف تشكل خطط الإسكان النقل التدريجي لسكان المقابر وسكان الغرفة الواحدة الى وحدات سكنية أكثر ملاءمة لهؤلاء السكان ، ويمكن أن يتم ذلك فى غضون عشرين عاماً، بواقع نقل خمسة فى المائة من السكان كل عام الى مناطق جديدة .

(٥) تحديد حجم الطلب على الإسكان:

١- **الإسكان الحضري**

سبق أن ذكر أن الإسكان الحضري المطلوب خلال الفتـرة مـن عـام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يتمثل فى الإسكان المطلوب للأسر الجديدة التي تتكون فى هذه الفترة ، والإسكان المطلوب للإيواء العاجل ليحل محـل المباني القديمة المتصدعة والتي صدرت بشأنها قرارات إدارية بإزالتها، وهو ما يسمى بإسكان الإحلال ، وكذلك الإسكان الذي سوف ينشأ للأسر التي تقيم فى أماكن هامشية والأسر التي تسكن فى غرفة واحدة والأسر

المقيمة بالمقابر ، وهو الذي يعرف بالإسكان الهامشي أو الإسكان الجوازي والذي سوف يسعى النظام الإسلامي الى توفير إسكان بديل عنه؛ تتحقق فيه الاحتياجات الأساسية المعيشية للأسرة بصورة سليمة ملائمة .

وفيما يلي بيان بكل منها :

أ – الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة :

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي سوف تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٢,١٣ مليون أسرة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، وسوف تحتاج هذه الأسر إلى ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

ويمكن الفرض أن نسب الإسكان المطلوبة للأسر الجديدة فى السيناريو الإسلامي هي :

٦٠ % وحدات إسكان محدودي الدخل

٣٥% وحدات إسكان متوسط

٥% وحدات إسكان فوق المتوسط .

وسوف لا يهتم النظام الإسلامي كثيرا بتوفير وحدات سكنية ذات مستوى فاخر . وبناء على ذلك فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة فى المدن الحالية هي :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٦٠%) ١٢٧٨٠٠٠ وحدة

تتراوح مساحة الوحدة من ٣٥ – ٦٠ متراً مسطحاً

ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٠ – ١٢ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان المتوسط (٣٥%) ٧٤٥٥٠٠ وحدة

تتراوح مساحة الوحدة من ٦٠ – ١٢٠ متراً مسطحاً

ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٢ – ٢٤ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان فوق المتوسط (٥ %) ١٠٦٥٠٠ وحدة

تزيد مساحة الوحدة على ١٢٠ متراً مسطحاً

ب – الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

سبق أن ذكر أن عدد الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي ستضطر إلى ترك مساكنها نتيجة قدمها وتصدعها وتعرضها للانهيار يبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان .

ويمكن تقسيم الإسكان المطلوب للإيواء العاجل على النحو التالي :

– وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠%) حوالي ٨٨٦٢٤٠ وحدة

– وحدات إسكان متوسط (٢٠%) حوالي ٢٢١٥٦٠ وحدة

ج – الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر :

سبقت الإشارة الى أن عدد الأسر التي تسكن فى هذا النوع من الإسكان فى الحضر حوالي ١,٦ مليون أسرة . كما سبق أن ذكر أن الإسكان الهامشي يمثل بيئة حضرية شديدة التدني ، ولها آثار اجتماعية بالغة الخطورة . وقد ظهر هذا الإسكان نتيجة قصور سياسات الإسكان السابقة وتجاهل إسكان الشريحة المحدودة الدخل لعقود طويلة .

وسوف يولي النظام الإسلامي هذه الشريحة الاجتماعية رعاية كبيرة ، وسيحاول خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ توفير ١,٢ مليون وحدة

سكنية لساكني الأماكن الهامشية . وسوف تكون هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب فى الفترة من عـــام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	حوالي	٣٣٦٤٢٤٠	وحدة .
- إسكان متوسط	حوالي	٩٦٧٠٦٠	وحدة
- إسكان فوق المتوسط	حوالي	١٠٦٥٠٠	وحدة
المجموع الكلي	**حوالي**	**٤٤٣٧٨٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوى حوالي ٢٢٢٠٠٠ وحدة .

٢ - الإسكان الريفي :

ورد فى السيناريو المرجعي أن عدد القرى الحالية يمكن أن تستوعب زيادة سكانية قدرها ١,٦ مليون نسمة ، وسوف يعمل ٢٥ % من هذه الأسر فى الزراعة وعددهم ٤٠٠ ألف أسرة ويحتاجون إلى بيوت ريفية تناسب نمط الحياة الريفية التي يعيشونها . والباقي وعددهم١,٢٠٠ مليون أسرة فسوف يعملون فى مهن غير زراعية ويحتاجون إلى وحدات سكنية حضرية يمكن تقسيمها الى : إسكان محدودي الدخل بنسبة٦٥% وإسكان متوسط بنسبة ٣٥% . وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة فى الريف كالآتي :

إسكان محدودي الدخل	(٦٥%)	٧٨٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	(٣٥%)	٤٢٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية		٤٠٠٠٠٠	وحدة

وقد سبق أن ذكر أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة ريفية تعيش حالياً في أماكن هامشية وسيسعى النظام الإسلامي إلى توفير ٦٠٠ ألف وحدة سكنية لقاطني هذه الأماكن في الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠. وسوف تكون هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن الوحدات السكنية المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي الآتي :

- إسكان محدودي الدخل	حوالي	١٣٨٠٠٠٠	وحدة
- إسكان متوسط	حوالي	٤٢٠٠٠٠	وحدة
- بيوت ريفية	حوالي	٤٠٠٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي للإسكان الريفي	**حوالي**	**٢٢٠٠٠٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ ١١٠٠٠٠ وحدة سكنية .

٣- الإسكان في المجتمعات الجديدة :

يبلغ عدد الأسر التي سيتم توجيهها الى مناطق التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا ٣,٣٤ مليون أسرة . وأغلب هذه الأسر ستكون أسراً شابة حديثة التكوين ؛على استعداد لتشرب المبادئ الإسلامية ، وكذلك قبول ما يتطلبه نمط الحياة الجديدة من روح التحدي والمثابرة والتطلع إلى المستقبل.

وسوف تحتاج هذه الأسر إلى وحدات سكنية يبلغ عددها حوالي ٣,٣٤ مليون وحدة ، بمعدل سنوي قدره ١٦٧٠٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل النظام الإسلامي هو كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	حوالي ٤٧٤٤٢٤٠	وحدة بنسبة ٤٧,٥٥%
- إسكان متوسط	حوالي ١٣٨٧٠٦٠	وحدة بنسبة ١٣,٩١%
- إسكان فوق المتوسط	حوالي ١٠٦٥٠٠	وحدة بنسبة ١,٠٧%
- بيوت ريفية	حوالي ٤٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٤,٠٠ %
- إسكان المجتمعات الجديدة	حوالي ٣٣٤٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٣٣,٤٧%
المجموع الكلي	**حوالي ٩٩٧٧٨٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤٩٨٩٠٠ وحدة .

وسوف تحتاج هذه الوحدات إلى مساحات من الأراضي تقدر بحوالي ١٣٣,١ ألف فدان داخل الوادي والدلتا ، وحوالي ١٣٣,٦٠٠ ألف فدان في محاور التنمية الجديدة ، بمجموع كلي قدره ٢٦٦,٧ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الجارية على النحو التالي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل ١١٧,٤٢ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٤٥ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٥٥٠ جنيه .
- وحدات الإسكان المتوسط ٨٧,٣٨ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٩٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٧٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان فوق المتوسط ١٢,٦٧ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ١٤٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٥٠ جنيه .
- بيوت ريفية ١٧,٦ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٥٥٠ جنيه .
- إسكان المجتمعات الجديدة ١٧٥,٣٥ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٧٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٧٥٠ جنيه .

المجموع الكلي ٤١٠,٤٢ مليار جنيه .

أي بمعدل سنوي قدره ٢٠,٥١ مليار جنيه.

وذلك بخلاف تكلفة مد المرافق ، أما الأرض فسوف تحتفظ الدولة بملكيتها كما سبق ذكره .

هذا مع ملاحظة ما يلي:

١-سيقوم نظام الحكم فى سيناريو الدولة الإسلامية بوضع خطط طموح للإسكان بأنواعه المختلفة ، وعلى الأخص إسكان محدودي الدخل من الشرائح الدنيا من المجتمع، وكذلك إسكان الأسر المكوّنة حديثاً . كما سوف يسعى الى إيجاد حلول ملائمة للإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان المقابر . ولكن فى ظل امتناع النظام الإسلامي عن الاندماج فى نظام العولمة الجديد ، وما قد يتبع ذلك من عزلة اقتصادية وانخفاض في معدل التنمية عن المعدلات المخططة له ، فقد لا يكون من السهل تنفيذ هذه الخطط الطموح فى مواعيدها المحددة ، وقد يجد النظام نفسه غير قادر على الوفاء بما تعهد به فى بداية هذا السيناريو . ومن ثم فقد يلجأ الى التعبئة المعنوية بهدف إقناع المجتمع بقبول القصور فى تنفيذ خطط التنمية العمرانية -وعلى الأخص خطط الإسكان - أمام حصار الاقتصاد الرأسمالي العالمي للاقتصاد الإسلامي الوليد .

٢- سبق أن ذكر أن المخزون السكني يزيد على ١,٥٠ مليون وحدة سكنية، وهي وحدات مغلقة غير مستخدمة أقامها الآباء لسكنى أبنائهم عندما ينفصلون عن الإقامة معهم ويكونون لأنفسهم أسراً جديدة . ومن المنتظر فى ظل النظام الإسلامي أن تختفي ظاهرة الوحدات السكنية المغلقة كما حدث فى إيران - حيث أمرت سلطات الثورة الإسلامية بإيران بفتح الوحدات المغلقة واستخدامها أو بتأجيرها لغير مالكيها - وقد يتخذ النظام الإسلامي

هذه الخطوة كسبا للتأييد الشعبي العام . وفى هذه الحالة قد لا يضطر إلى توفير وحدات جديدة للإسكان المتوسط ، والإسكان فوق المتوسط ، إذ أن مجموع هذين النوعين من الإسكان يقرب من ١,٥ مليون وحدة سكنية .

٣-يبلغ عدد السكان الذين سيتم توجيههم إلى الاستقرار فى محاور التنمية الجديدة والذين سوف يفيضون عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية حوالي ١٣,٣٦ مليون نسمة (٣,٣٤ مليون أسرة) وذلك فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . وليس من المؤكد توافر الاستثمارات الكافية لتنمية المحاور الجديدة خارج الوادي والدلتا وخلق فرص عمل كافية لهذا العدد الضخم من السكان فى هذه الفترة . لذلك سوف يسعى النظام الإسلامي جاهداً إلى تشجيع الهجرة إلى الخارج ، خصوصاً إلى الدول التي تتبنى النظم الإسلامية فى الحكم مثل السودان. وسوف يقيم النظام الإسلامي علاقات وطيدة مع هذه الدول وذلك لتيسير الحراك السكاني فيما بينها. وإذا ما نجح النظام الإسلامي فى إقامة مثل هذه العلاقات ، فمن المتوقع أن ينخفض عدد الأسر التي سيتم توجيهها للاستقرار فى مجتمعات عمرانية جديدة إلى النصف تقريبا ، أي الى حوالي ١,٦ مليون أسرة .

رابعاً : المرافق :

ورد فى السيناريو المرجعي أن المرافق تعتبر البنية الأساسية التي تقوم عليها مشروعات التنمية فى كافة مجالاتها ، وتعتبر بحق شرايين العمران كما ورد فى الجزء السادس من هذه الدراسة . وقد ذكر أيضا فى هذا السيناريو بعض المبادئ الأساسية التي يجب مراعاتها عند تخطيط وتنفيذ مشروعات المرافق ، وهي :

- يستلزم التخطيط العمراني السليم أن مد المرافق يجب أن يأتي استجابة لحاجات التنمية فى كل مرحلة من مراحلها .
- يجب أن يتزامن مد المرافق مع إقامة المشروعات التي تخدمها دون أن يسبق أحدهما الآخر . فقد أثبتت التجارب أن عدم تزامنهما يؤدى إلى تجميد رأس مال كبير دون استفادة حقيقية منه .
- يجب بقدر الإمكان تجنب مشروعات المرافق الضخمة ذات التقنية العالية والتكلفة الباهظة إلا إذا دعت الضرورة لذلك . وأنه من الأوفق بالنسبة للمجتمعات النامية إنشاء مرافق ذات تقنية ملائمة واقتصادية فى التنفيذ والتشغيل .

وفيما يلي موقف السيناريو الإسلامي فى كل مجال من مجالات المرافق :

(١) النقل:

سيولى النظام الإسلامي وسائل النقل أهمية كبيرة لما لها من دور فعّال ومباشر فى التنمية فى كل مجالاتها . ومن المتوقع أن يتخذ الخطوات التالية :

- تحويل الطرق المفردة إلى طرق مزدوجة خصوصاً الطرق الإقليمية الرئيسية والطرق التي تربط عواصم المحافظات وعواصم المراكز بعضها ببعض .

- إنشاء شبكة طرق مزدوجة بطول محاور التنمية الجديدة ، وكذلك إنشاء طـرق مزدوجة تربط هذه المحاور بالوادي والدلتا وبالسواحل الشرقية والشمالية .
- إنشاء طريق حر من الإسكندرية شمالاً ماراً بالقاهرة ويمتد جنوباً غرب النيـل بطول الوادي . وسيسعى النظام إلى أن يمتد هذا الطريق حتى يتصـل بشـبكة الطرق الرئيسية بالسودان .

كذلك سوف تنشأ شبكة طرق حرة تربط شبكة الطرق بالوادي والدلتا بشبكة الطرق بإقليم سيناء وقناة السويس .

- تجديد شبكة السكك الحديدية وتحديث عربات القطارات وعلى الأخص عربـات الدرجة الثالثة . وسوف توضع خطة لتنفيذ نظام الجر الكهربائي تدريجيا وسيبدأ بالخطوط الإقليمية الرئيسية .
- زيادة حجم نقل البضائع بالسكك الحديدية ، لما فى هذه الوسيلة من رخص فـى التكلفة وعدم تلوث فى البيئة .
- تعميق مجاري الأنهار والترع وتطوير الموانى وتحديث أسطول النقل النهري ، وذلك لزيادة معدل النقل النهري .
- التوسع فى المطارات الحالية وإنشاء مطارات جديدة فى محاور التنمية خـارج الوادي والدلتا مما يساعد على تنمية هذه المحاور .

وسوف يعتمد النظام الإسلامي فى تنفيذ بعض المشروعات علـى نظـام BOT ولكن بعد تعديل بعض شروطه حتى تتفـق مـع مبـادئ المعـاملات الإسلامية كما تراها النخبة الحاكمة .

(٢) مياه الشرب والصرف الصحي:

سيقوم النظام الإسلامي فى مجال توفير خدمات مياه الشرب والصرف الصحي بالآتي :

- سيسعى النظام الإسلامي إلى تعميم خدمات مياه الشرب والصرف الصحي فى المدن والقرى. وسوف تصل خدمة مياه الشرب إلى كل مباني الحضر ، وسوف يزيد نصيب الفرد من ١٥٠ لتر/ يوم إلى ٢٥٠ لتر/ يوم ، كما ستصل خدمة مياه الشرب إلى كل مباني الريف وسوف يزيد نصيب الفرد فيها من ٧٠ لتر/ يوم إلى ١٠٠ لتر/ يوم . كما سوف تزيد نسبة المباني الريفية المتصلة بشبكات الصرف الصحي من ١٥% الى ٦٠% .
- سيولى النظام الإسلامي الأماكن النائية المحرومة من خدمات كافية من مياه الشرب والصرف الصحي أهمية خاصة ، وسيسعى إلى توزيع هذه الخدمات توزيعاً عادلاً على أقاليم مصر المختلفة .
- سيسعى النظام الإسلامي إلى استخدام تقنيات ملائمة ومبسطة فى تنقية مياه الشرب وفى معالجة مياه الصرف الصحي ، وسوف يقوم بتصنيع مكوّنات محطات التنقية والمعالجة محلياً .

أما المشاكل التي تعاني منها هذه الخدمات حالياً فسوف يواجهها النظام الإسلامي باتخاذ ما يلي من الخطوات :

- سيسعى النظام الإسلامي إلى تحديث شبكات مياه الشرب وذلك لعلاج تسرب المياه منها نتيجة قدمها وتهالك أجزاء كبيرة منها ، مما يسبب فاقداً فى المياه النقية يبلغ حالياً ما يساوي ٤٠% من المياه المنتجة . كما يؤدي تهالك مواسير المياه الى اختلاط المياه الجوفية الملوثة بمياه الشرب النقية .
- سيقوم النظام الإسلامي أيضا بتجديد شبكات مياه الصرف الصحي حتى يمنع تسرب مياه الصرف الصحي واختلاطها بالمياه الجوفية ، مما يسبب ارتفاع منسوب هذه المياه بما لها من تأثير سلبي على سلامة أساسات المباني ، كما أنها تسهم إلى حد كبير فى التلوث البيئي .

- ستتم صيانة وإصلاح محطات التنقية ومحطات المعالجة الحالية وذلك لكي تعمل بكامل طاقاتها التصميمية . كما سيتم تدريب العاملين فى هذه المحطات للارتقاء بمهاراتهم الفنية وزيادة كفاءتهم فى تشغيل وصيانة هذه المحطات .
- سيتم تنفيذ مشروعات الصرف الصحي بالتزامن مع تنفيذ مشروعات المياه النقية . وقد أدى تنفيذ محطات وشبكات مياه الشرب دون وجود خدمة الصرف الصحي إلى نتائج بيئية وخيمة .
- سوف تستخدم مياه الصرف الصحي المعالجة فى الري والتشجير ، ولكن طبقاً للمواصفات المحلية والعالمية فى هذا الخصوص .
- سيتم توفير شبكة للمياه العكرة وذلك لرى الحدائق والمساحات الخضراء داخل المدن توفيرا للمياه النقية .

هذا وسيحد النظام الإسلامي من تكليف الشركات الخاصة بإنشاء وتشغيل مرافق المياه والصرف الصحي ، وسيعتمد أساساً فى هذا الشأن على الشركات الحكومية التابعة للمحافظات والبلديات، وستكون إدارة المرافق على المستويات الثلاثة الآتية :

- الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي : وستقوم بوضع الخطط والسياسات العامة للمرفق ، وتقديم الدعم الفني للأقاليم والبلديات فى مشروعاتها المحلية .
- الهيئة الإقليمية لمياه الشرب والصرف الصحي : وتقوم بتخطيط خدمة المياه والصرف الصحي والإشراف على مشروعات المرافق داخل حدود الإقليم .
- الجهاز البلدي للمرافق : ويقوم بإنشاء وتشغيل محطات التنقية ومحطات المعالجة ، ومد شبكات المياه النقية والصرف الصحي بالمدن والقرى .

خامساً : التشييد :

سيهتم النظام الإسلامي بقطاع التشييد اهتماماً كبيراً ، وذلك للعلاقة المباشرة بين أداء هذا القطاع وبين نجاح خطط التنمية ، وكذلك للدور الهام الذي يقوم به هذا القطاع في مجال الاقتصاد القومي من حيث تعدد الصناعات المغذية له ومن حيث حجم العمالة المستخدمة فيه وحجم المنشآت التي يقوم بها ، والتي تبلغ قيمتها ما يقرب من ٥٠% من حجم الاستثمارات العامة .

وسوف تتمثل سياسة النظام الإسلامي في مجال التشييد فيما يلي :

(١) شركات التشييد:

١- **الشركات العامة :**

سيوقف النظام الإسلامي بيع ما بقى من شركات القطاع العام ، بل سيسعى إلى إنشاء شركات عامة جديدة على كل من المستوى المركزي والمستوى الإقليمي المحلي . وسوف تقوم هذه الشركات العامة بالدور الأكبر فى تنفيذ برامج وخطط النظام الإسلامي فى التعمير.

وسيسعى النظام الحاكم الى إيجاد صيغة مختلفة لترسية المشروعات على شركات التشييد غير صيغة المناقصات والمزايدات المتبعة حالياً فى ترسية الأعمال . ذلك لأن الطريقة الحالية تحمل قدراً من المخاطرة غير المحسوبة والتي قد لا يقبلها الفكر الإسلامي . ففى أثناء فترة التنفيذ قد تتغير أسعار المواد الحاكمة ومواد التشطيبات والتركيبات الكهروميكانيكية عن الأسعار الواردة فى عقود الأعمال ، مما يؤثر على التكلفة النهائية لهذه الأعمال ويجعلها تختلف كثيراً عن التكلفة الأساسية المتفق عليها بين الجهات المالكة وشركات التشييد . وسوف يتجنب النظام الإسلامي هذه المخاطرة بأن يجعل تحديد الأسعار يتم عن طريق التفاوض المباشر بين الجهة المالكة والجهة المنفذة ، وأن التغيير فى أسعار المواد والتركيبات

أثناء التنفيذ يتبعه تغيير فى أسعار البنود حسب معادلات تضعها جهات الاختصاص المسئولة عن قطاع التشييد . ويمكن للطرفين الاسترشاد بقائمة الأسعار التي سوف تعدها الجهات الرسمية بصفة دورية، وكذلك يمكنهما الاستعانة بهذه الجهات عند التفاوض فى تحديد الأسعار كطرف محايد. وبذلك تتحقق علاقات متوازنة بين طرفي التعاقد دون إجحاف بأي منهما لمصلحة الآخر .

٢- <u>الشركات التعاونية :</u>

سوف يشجع النظام الإسلامي القطاع التعاوني على إنشاء شركات مقاولات تابعة له تقوم بتنفيذ مشروعاته . فالاتحاد العام للتعاونيات بجمعياته التخصصية (مثل تعاونيات الإسكان) يمكنه إنشاء شركات مقاولات ليس هدفها الأساسي الربح ، بل تقديم منتج عمراني لأعضاء هذه الجمعيات بسعر منخفض يكاد أن يقترب من سعر التكلفة . وشركات المقاولات التعاونية فى هذا الشأن سوف تكون شبيهة بشركات المقاولات الحكومية التي سوف تقيمها الإدارات المحلية ، وتقوم بتنفيذ خططها فى التنمية العمرانية داخل نطاقها الإداري .

ومثل هذه الشركات التعاونية يمكنها أن تكون تجربة ناجحة فى مجال التشييد إذا ما أحسن تكوينها وتزويدها بالكفاءات الفنية والإدارية الجيدة، ووضع لها نظام سليم لإدارتها ولضمان جودة التنفيذ وحسن الأداء مع خفض تكلفة الإنشاء .

٣- <u>الشركات الخاصة :</u>

سيسمح النظام الإسلامي بتكوين شركات التشييد الخاصة إما ملك الأفراد أو تابعة لمؤسسات مالية إسلامية مثل البنوك وصناديق الخدمات

ومؤسسات الزكاة وغيرها. وسوف يحد النظام الإسلامي بقدر الإمكان من نشاط الشركات الأجنبية الغربية ، بينما سوف يسمح للشركات القادمة من الدول الإسلامية – وعلى الأخص الدول الآسيوية– بالعمل في مصر ، وإقامة تحالفات بينها وبين الشركات المصرية . وسيعمل النظام الإسلامي على تشجيع شركات المقاولات العامة والخاصة على العمل في المنطقة العربية وفي الدول الأفريقية .

وسوف يقوم النظام الإسلامي بتطوير شركات التشييد بأنواعها المختلفة حتى يمكنها استخدام التقنيات الحديثة في الإنشاء وفي نظم البناء ، كذلك سوف يقيم المعاهد الفنية المتخصصة لتلبية حاجة هذا القطاع الكبير من العمالة الماهرة وكذلك من الفنيين الأكفاء .

(٢) المنظمات المشرفة على قطاع التشييد:

سيقوم النظام الإسلامي بدعم المنظمات العامة التي تشرف على أداء قطاع التشييد مثل اتحاد المقاولين المصريين . ويقوم الاتحاد حالياً بتسجيل الشركات وتصنيفها حسب تخصصاتها وحسب حجم الأعمال التي يمكنها القيام بها . وفي ظل النظام الإسلامي سيقوم الاتحاد بالإشراف على شركات التشييد ، وإدخال نظام ضبط الجودة في التنفيذ والارتقاء بمستوى الأداء وذلك بمعاونة الشركات على الأخذ بالنظم الحديثة في الإدارة وفي استخدام التقنيات الملائمة . كذلك سيسعى الاتحاد إلى تذليل الصعاب التي قد تواجه قطاع التشييد ، وتمثيله أمام الجهات الرسمية والتي لها علاقة بنشاطاته .

كما سيسعى النظام إلى تأكيد دور النقابات العمالية في رعاية أعضائها والارتقاء بمستواهم الفني والإداري . ومثل هذه المنظمات العمالية والمهنية

سوف يسعى النظام الإسلامي إلى وضعها تحت لوائه لتعزيز هيمنته على الحياة العامة ، وغرس مبادئه في نفوس الأفـراد والجماعـات مـن أعضـاء هـذه المنظمات.

(٣) الصناعات المغذية لقطاع التشييد:

سيسعى النظام الإسلامي إلى التوسع في الصناعات المغذية لقطاع التشييد مثل صناعة حديد التسليح والأسـمنت والزجـاج وصـناعة التركيبـات الميكانيكية والكهربائية . كما سيحاول أن يتم إنتاج هذه الصناعات حسب المواصفات العالمية حتى يمكن تصديرها إلى الـدول الأفريقيـة وذلـك لاكتساب وجود فعّال في هذه الدول والتي تعتبرها النخبة الحاكمة المجال الحيوي لإمكانية انتشار الدعوة الإسلامية بين شعوبها .

وسيقوم النظام الإسلامي بمراقبة أسعار مواد البنـاء ووضـع الضـوابط اللازمة لتجنب الارتفاع المفاجئ وغير المبرر في أسعارها وذلك ضـماناً لاستقرار سوق التشييد . وقد أدت هذه الارتفاعات الكبيرة المفاجئـة فـي الأسعار إلى خلل كبير في السوق في ظل النظام الحالي ، مما تسبب فـي تعثر الكثير من شركات التشييد ، بل وإلى خروج بعضها من سوق العمل.

الفصل الثالث

السيناريو الابتكاري (٢) – الرأسمالية الجديدة

الفصل الثالث
السيناريو الابتكاري (٢) – الرأسمالية الجديدة

مقدمة :

تقوم الرأسمالية الجديدة على أساس المفاهيم الليبرالية والتي تعطي الفرد قيمة ذاتية واجتماعية كبيرة . كما أن العقلانية والتنوير تعتبر من الأسس الجوهرية لهذا السيناريو .

وتسعى الرأسمالية الجديدة إلى ترسيخ حرية السوق والانفتاح على العـالم الخارجي والاندماج في النظام الرأسمالي العالمي ، كما تهـدف إلـى إطـلاق المبادرات الفردية وإطلاق حرية رأس المال الخاص وتشجيع العمل الأهلي الحر على الإسهام في التنمية .

وسيسعى هذا السيناريو إلى إخراج المجتمع من حالة التسيب وتدني مستوى الأداء واللامبالاة إلى حالة من الانضباط والكفاءة في العمل والإنتاج ، مع وضع وتطبيق أسس واضحة للثواب والعقاب .

وسوف تسعى الرأسمالية الجديدة إلى إشاعة الديمقراطيـة فـي المجتمـع لاعتقادها بأن إطلاق الحريات الفردية ضروري لإطلاق الطاقات الكامنة للتجديد والإبداع ، ولإيمانها بالديمقراطية البرلمانية والتعددية الفكرية والحزبية كأدوات

ضرورية لتفادي الأخطاء وتصحيح المسار. كما أن النظام المؤسسي الديمقراطي الذي يقوم على الفصل بين السلطات والتوازن بينها Check and Balance سيجنب المجتمع الانحرافات الحادة التي يعاني منها في ظل النظام الشمولي أو نظام السلطة الواحدة المهيمنة على كافة شئون المجتمع .

وسيسعى النظام الرأسمالي إلى الحد من سلطة الحكومة المركزية بحيث يقتصر دورها فقط على "التمكين" Enabling وتحقيق التوازن في التنمية ، وتفادي التضخم والعجز في الموازنة العامة، مع تشجيع المنافسة ومنع الاحتكار. كما سيسعى إلى إخراج الحكومة من مجال الإنتاج والاستثمار وتركه إلى الشركات الخاصة فيما عدا المشروعات القومية الكبرى ذات الطابع الاستراتيجي التي قد لا يقدر عليها القطاع الخاص فسيترك أمرها للدولة للقيام بها .

كما سيسعى النظام الرأسمالي الجديد إلى تعزيز دور المحليات والعمل على تحقيق اللامركزية في الحكم ، بحيث تتولى المحليات على مستوى الإقليم والمحافظة والمدينة والقرية إدارة شئونها وعلى الأخص في مجال التنمية تخطيطاً وتنفيذاً . كما سيتيح النظام الرأسمالي فرصاً واسعة للمنظمات غير الحكومية ، خصوصاً العاملة في مجال البيئة وحقوق الإنسان والمحافظة على التراث العمراني والمعماري للعمل بصورة مؤثرة كل في مجالها ، كما سيسمح لهذه المنظمات بالتعاون مع مثيلاتها بالخارج . وسيكون لهذه المنظمات صوت مسموع ودور كبير في مناقشة المخططات والمشروعات العمرانية قبل إقرارها وتنفيذها .

وبمعنى آخر سيسعى النظام الرأسمالي إلى إقامة المجتمع المدني وترسيخ مؤسساته ، وتحقيق الديمقراطية البرلمانية ، والشفافية في كل ما يتخذه صانع القرار من سياسات وإجراءات إدارية ومالية .

أولا : الملامح الرئيسية لسيناريو الرأسمالية الجديدة : السكان . التنمية . الإدارة :

(١) *السكان والزيادة السكانية:*

سوف يصل عدد سكان مصر في هذا السيناريو في عام ٢٠٢٠ الى نحو ٩٢,٠٦ مليون نسمة وذلك حسب الدراسة الخاصة بالسكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ . ومن الملاحظ أن معدل الزيادة السكانية في هذا السيناريو تعتبر من المعدلات المنخفضة بالنسبة إلى مثيلاتها في السيناريوهات الأخرى .ويرجع ذلك إلى أن النظام الرأسمالي سيسعى إلى الحد من معدل الزيادة السكانية ، وذلك بالتوسع في برامج تنظيم الأسرة والتوسع في التعليم ، والارتقاء بمستوى الفرد والأسرة .

كما سوف يسعى النظام الرأسمالي إلى توجيه جزء من الزيادة السكانية إلى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا ، مثل السواحل الشمالية والشرقية والصحراوات وإقليم سيناء . ومع زيادة حجم الاستثمارات الوافدة فإنه سوف يكون من الممكن توجيه جزء كبير من هذه الاستثمارات إلى تلك المحاور الجديدة . ومما يساعد على تنمية هذه المحاور : استخدام تقنية متقدمة وعمالة ماهرة ، وسيؤدي ذلك بالضرورة إلى جذب سكاني إليها خصوصاً شريحة الأسر المكوّنة حديثاً وهي الشريحة الأكثر استجابة لمتطلبات هذا العصر ، والقادرة على ترك مواطنها الأصلية والهجرة إلى مناطق التنمية الجديدة .

وفي ظل الاندماج مع النظام الرأسمالي العالمي ، سيسعى هذا السيناريو إلى زيادة هجرة العمالة المدربة إلى الأسواق الخارجية التي تحتاج إلى هذه العمالة ، خصوصاً في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا. وسوف تؤدي الهجرة

الداخلية إلى محاور التنمية الجديدة والهجرة إلى الخارج إلى أن تقل حدة الهجرة التقليدية من الريف إلى المراكز الحضرية في الوادي والدلتا عما هي عليه الآن.

ومن المتوقع أن تعطى الفئات الوسطى من المجتمع عناية خاصة في ظل النظام الرأسمالي ، إذ أن هذه الطبقة تمثل تاريخياً العمود الفقري لهذا النظام لما لها من دور كبير في مجال الإنتاج والاستهلاك ، ولذا فإنه من المحتمل أن يستمر الإسكان المتوسط وفوق المتوسط في ازدهاره الحالي .

ويتسم هذا النظام بالاستجابة لطلبات جماعات الضغط وأعضاء النخبة الاقتصادية والسياسية المؤثرة ، لذلك فإن خريطة الإسكان في مصر سيكون من معالمها البارزة الإسكان الفاخر والإسكان الترفيهي .

إن البعد الاجتماعي لن يكون غائباً تماماً في النظام الرأسمالي ، وسوف يتمثل أساساً في إقامة شبكة للضمان الاجتماعي تتولى العناية بالفئات الفقيرة والمهمشة، وسيظل دعم إسكان محدودي الدخل قائماً ، ولكن من المتوقع أن يكون الدعم أكثر ترشيداً وأكثر كفاءة وفاعلية عما هو عليه الآن .

ومن الملاحظ أنه في ظل النظام الرأسمالي سوف يعتمد الفرد – وكذلك الأسرة – على الذات في البحث عن عمل والالتحاق به حيثما يتاح ، مما يؤدي في النهاية إلى أن يسود نمط الأسرة الصغيرة في المجتمع ويختفي نمط الأسرة الممتدة . كما تتميز الأسر بأنها ستكون أكثر حراكاً وأقل استقراراً. ومثل هذا النمط الأسري – الأسرة الصغيرة المتحركة – سوف يستلزم وحدات سكنية ذات مساحات صغيرة ، وأن تتاح لشاغليها في أغلب الأحيان بالإيجار وليس بالتمليك.

وفيما يلي موجز للزيادة السكانية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلـى عـام ٢٠٢٠ وتوزيعها على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

أوضحت دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ أن تعداد مصـر فـي سيناريو الرأسمالية الجديدة سوف يبلغ ٩٢,٠٦ مليون نسمة في عـام ٢٠٢٠ . كما أوضحت نفس الدراسة أن تعداد مصر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٦٤,٤٦ مليـون نسمة ، أي أن الزيادة المتوقعة في عدد السكان في المدة من عـام ٢٠٠٠ إلـى عام ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٧,٦ مليـون نسمة .

وقد ورد فى السيناريو المرجعي أن المجتمع التقليدي يتسم بالثنائيـة فـى تكوينه ، إذ انه ينقسم الى مجموعتين أساسيتين وهما سكان الحضـر وسـكان الريف . وهذا التقسيم الثنائي هو من موروثات المجتمع الزراعي . فقـد كـان سائداً خلال العصر الزراعي الطويل ، ثم امتد خلال الحقبـة الصـناعية فـى العصر الحديث وما زال قائماً حتى اليوم . ففي العصر الزراعي كانت غالبيـة السكان تسكن فى الريف وتعمل بالإنتاج الزراعي ، وبلغت نسبتهم فـى معظـم الأحيان حوالي ٨٠% من مجموع السكان . أما القلة منهم والتي لـم تتجـاوز نسبتهم ٢٠% فقد كانوا من سكان الحضر وقاموا أساساً بالنشاط التجاري وكذلك بمهام الحكم والإدارة والدفاع التي تطلبها المجتمع فى ذلك الوقت . ولكن خلال العصر الصناعي الحديث أخذت نسب السكان تتغير تدريجياً وتميـل لصـالح الحضر، وذلك بعد أن أصبحت المدن مراكز للإنتاج الصناعي المتزايد بجانـب وظائفها التجارية والإدارية ، كما أنها صارت أيضاً المركز الرئيسي لمؤسسات الخدمات الاجتماعية من صحة وتعليم وثقافة وغيرها . وانعكست تماماً نسـبة السكان فى الحضر والريف فى الدول الصناعية الحديثة ، فصارت ٨٠% فـى الحضر و٢٠% فى الريف . أما فى الدول الصناعية النامية فقد انقسم السـكان

الى نصفين تقريباً : نصف يسكن فى المدن والنصف الآخر يسكن فى القـرى . وإن كان من المتوقع أن تميل هذه النسبة أيضاً نحو الحضر مع ازدياد الأنشطة غير الزراعية فى هذه الدول .

ولكن الخصوصية المصرية سوف تفرض على المجتمع أن يكون ثلاثـي التقسيم ، ذلك لأن ثنائية المجتمع فى مصر قد قاربت من نهايتها . فكـل مـن الحضر والريف على وشك أن يبلغا نهاية المطاف فى حجمهما السكاني ، ولـن تكون هناك زيادة سكانية يمكن أن يستوعباها بعد أن يبلغا درجة التشبع السكاني فى مستقبلهما القريب . ولم يعد أمام مصر لمواجهة الزيادة المتواصلة فى عدد سكانها إلا أن تقيم مجتمعاً ثالثاً خارج الوادي والدلتا فى المناطق القابلة للتنميـة فى السواحل والصحراوات الشرقية والغربية وإقليم سيناء ، لكي تسـتقر فيـه الزيادة من السكان التي تفيض عن القدرة الاستيعابية القصوى للمـدن والقـرى الحالية . ولذلك فإن سكان مصر سوف ينقسمون من الآن إلى ثلاثـة أقسـام : سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة . وفيما يلي بيان لكـل منها فى ظل النظام الرأسمالي .

<u>١- سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ :</u>

بلغ عدد سكان الحضر في عام ٢٠٠٠ حـوالي ٢٧,٥٣ مليـون نسـمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد). وقد ورد في الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاص بالمدن والتحضر أن القدرة الاسـتيعابية القصوى للمدن تبلغ ٣٢,٨ ٪ من سكانهـا الحاليين . أي أن الزيادة التـي يمكن للمدن الحالية أن تستوعبها تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمـة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وعلى ذلك فإن سـكان الحضـر

سوف يبلغون في عام ٢٠٢٠ حوالي ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

٢- سكان الريف في عام ٢٠٢٠ :

بلغ عدد سكان الريف في عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) . وقد أوضحت دراسة القدرة الاستيعابية للريف أن هذه القدرة في أقصى حالاتها لا تتجاوز ٢٠ ٪ من سكان القرى الحاليين . وترجع محدودية هذه الطاقة إلى صعوبة الامتداد الرأسي والأفقي للقرى . فنسبة ضئيلة من المباني يمكن تعليتها مما يحد من الامتداد الرأسي . كما أن الامتداد الأفقي - والذي يتمثل في بناء الجيوب الزراعية المتناثرة داخل كردونات القرى وفي إعادة بناء النواة الأساسية للقرية داخل طريق داير الناحية - تواجهه صعوبات مالية وإدارية وعمرانية ليست هينة ، وذلك كما سبق شرحه في السيناريو المرجعي . وعلى ذلك فإن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية تبلغ حوالي ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٦ فرد). أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ في عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

٣- سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ :

يبلغ عدد السكان في عام ٢٠٢٠ في ظل النظام الرأسمالي حوالي ٩٢,٠٦ مليون نسمة . وقد بلغ عدد السكان في عام ٢٠٠٠ حوالي ٦٤,٤٦ مليون نسمة . أي أن الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٧,٦ مليون نسمة. ويبلغ مجموع الزيادة السكانية التي يمكن أن يستوعبها الحضر والريف في المدن والقرى الحالية ١٦,٣٥ مليون نسمة كما سبق توضيحه . أما الباقي من الزيادة السكانية والتي تفيض عن طاقة المدن والقرى - والتي تبلغ

١١,٢٥ مليون نسمة (٢,٨ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) – فسوف يتم توجيهه للإقامة في المجتمعات العمرانية التي ستنشأ في محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٢,٠٦ مليون نسمة . وعدد الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلغ ٢٧,٦ مليون نسمة .
- عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .
- عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .
- عدد سكان المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ١١,٢٥ مليون نسمة (٢,٨ مليون أسرة) .
- النسبة المئوية لكل من سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ تبلغ على التوالي٣٩,٦٥ ٪ و٤٨,١٣ ٪ و١٢,٢٢ ٪.

ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة :

جدول رقم(٣-١)التوزيع السكاني في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ (بالمليون)

	التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
الطاقة الاستيعابية			٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
السكان عام ٢٠٢٠	٩٢,٠٦	٢٠,٤٧	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	١١,٢٥	٢,٨
النسبة المئوية للسكان عام ٢٠٢٠	%١٠٠		%٣٩,٦٥		%٤٨,١٣		%١٢,٢٢	

(٢) التنمية:

ستولي الرأسمالية الجديدة التنمية بمجالاتها المختلفة أهمية كبرى ، ذلك أن زيادة معدلات التنمية – وعلى الأخص التنمية الاقتصادية – هي غاية الغايات للنظام الرأسمالي .

وسوف تهتم الرأسمالية الجديدة بالتنمية الزراعية باعتبارها إحدى الدعائم الأساسية للتنمية الشاملة وأيضاً لأنها أكثر قدرة من غيرها على استيعاب الأيدي العاملة وأقل تكلفة في خلق فرص العمل. وسيسعى النظام الرأسمالي إلى زيادة متوسط غلة الفدان بتحديث نظم الزراعة ونظم الري ، كما سيسعى إلى فتح الأسواق الخارجية للمنتجات الزراعية . وسوف يكون لمراكز البحوث الزراعية دور أكثر فاعلية في تطوير الزراعة وتحديث وسائلها .

وستولي الرأسمالية الجديدة مناطق الاستصلاح الجديدة اهتماماً كبيراً. وفي هذا الشأن سوف تستعين بالشركات الكبيرة المتخصصة –وعلى الأخص الشركات متعددة الجنسيات – في تنفيذ مشروعات استصلاح الأراضي باعتبارها أكثر قدرة على تحقيق التنمية الزراعية من غيرها . وستقوم بتخصيص مساحات كبيرة من الأراضي لهذه الشركات ، ومدها بالمرافق الأساسية من شبكات الري والصرف والمواصلات. ومن المحتمل أن ينكمش – إن لم يتوقف – مشروع شباب الخريجين والذي يتمثل في تخصيص قطع صغيرة نسبياً للشباب لاستزراعها ، ذلك لأن البعد الإنتاجي في التنمية يتغلب عادة على البعد الاجتماعي في مفهوم هذا السيناريو.

كما سوف يولي النظام الرأسمالي الصناعة أهمية كبيرة باعتبارها أكثر المجالات الإنتاجية قدرة على زيادة معدل التنمية الاقتصادية . ومن المحتمل

إعطاء أهمية خاصة للصناعات الوسيطة والصناعات المغذية والصناعات الاستهلاكية . وسوف تتوطن الصناعات الجديدة في المدن والمجتمعات الجديدة، كما سيجري تحديث المصانع في المدن الحالية لتحقيق مستوى أعلى من الإنتاجية والجودة .

وسوف تهتم الرأسمالية أيضاً بالصناعات الصغيرة والصناعات الحرفية على أساس أن هذه الصناعات سوف تسهم في حل مشكلة البطالة ، فضلاً عن أنها تلعب دوراً كبيراً في النهوض بالاقتصاد القومي في الدول النامية ، خصوصاً في مراحله الأولى . وسيكون الريف هو الموطن الطبيعي لهذه الصناعات ، وبذلك تتحول القرى إلى وحدات منتجة صناعياً وحرفياً بجانب إنتاجها الزراعي . وسوف تسعى الرأسمالية إلى التوسع في تصدير المنتجات الحرفية ، مثل السجاد والنسيج اليدوي والملابس ذات الطابع المحلي .

وسينال البعد المكاني للتنمية عناية كبيرة في ظل النظام الرأسمالي ، فبجانب الاهتمام بالتنمية الحضرية والريفية في الحيز الحالي فإن تنمية الأقاليم خارج الوادي والدلتا في الصحراوات والسواحل وإقليم سيناء وجنوب الوادي ستحظى بأهمية بالغة ، وذلك لأنها تمثل النطاق المكاني الحقيقي للاستثمار لما هو متاح بها من إمكانات تنموية كبيرة ، وعلى الأخص في مجال الاستزراع والصناعة والتعدين بجانب السياحة بأنواعها المختلفة .

وسيولي النظام الرأسمالي التنمية البشرية أهمية كبيرة . وفي سبيل ذلك سيسعى جاهداً إلى محو الأمية والارتقاء بمستوى التعليم الأساسي والتعليم الصناعي والفني . وكذلك التوسع في إنشاء مراكز التدريب المهني والحرفي . كما سيسعى إلى تحقيق التعاون بين المؤسسات الصناعية والإنتاجية والمؤسسات

التعليمية ومراكز البحوث والتدريب ، بهدف الارتقاء بمستوى الأداء للعاملين في مجال الصناعة .

(٣) الإدارة:

ستسعى الرأسمالية الجديدة إلى زيادة كفاءة الأجهزة الإدارية ، سواء أكانت على المستوى القومي أو المستوى المحلي . كما ستسعى إلى تطبيق نظام اللامركزية في الإدارة و تحقيق قدر من المشاركة الشعبية في اتخاذ القرار. فعلى المستوى المركزي سيقتصر دور الوزارات – بجانب المهام السيادية – على وضع السياسات والأطر العامة والاهتمام بالقضايا ذات الصبغة القومية . كما سيسعى النظام الرأسمالي إلى إلغاء الازدواجية والتناقضات وعدم التنسيق بين أنشطة وأداء الوزارات والأجهزة المختلفة، والتي يعاني منها النظام المركزي الحالي . وسيحاول النظام تجميع الأنشطة ذات الطبيعة الواحدة في هيكل إداري واحد تدقيقاً للوفر وكفاءة الأداء ، كما سيسعى إلى التخلص من العمالة التي يعتبرها زائدة على الحاجة الحقيقية للعمل .

وسوف يعهد إلى الإدارات المحلية – سواء أكانت على مستوى الإقليم أو مستوى المحافظة أو مستوى البلديات – بالقيام بالتنمية الحضرية والريفية في المدن والقرى الحالية حسب الإمكانات المتاحة في نطاق كل منها . كما سوف تعطي هذه الإدارات المحلية قدراً كبيراً من السلطات لإدارة شئونها العمرانية من تخطيط وتنفيذ . وبالتالي فإن الدور التنفيذي الذي تقوم به حالياً الوزارات المركزية – بما فيها وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية – في تخطيط وتنفيذ مشروعات العمران من إسكان ومرافق في المدن والقرى ، سوف ينكمش بدرجة كبيرة . ويقتصر دورها على وضع الاستراتيجيات و السياسات العامة

والبرامج القومية كما سبق ذكره ، وكذلك وضع الأنماط التخطيطية والتصميمية وإجراء البحوث والدراسات وتحديد معدلات ومؤشرات الأداء والتنسيق بين خطط الأقاليم المختلفة لتحقيق التوازن التنموي على المستوى القومي .

وقد سبق أن ذكر أن النظام الرأسمالي سوف يعطي تنمية الأقاليم خارج الحيز المأهول الحالي أهمية كبرى . ونظراً لأن مسئولية تنمية هذه الأقاليم موزعة حالياً بين عدة وزارات -مثل وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي ووزارة السياحة ووزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - بدون تنسيق كاف فيما بينها ، لذلك فإنه من المتوقع في ظل هذا النظام أن تنشأ وزارة جديدة للتنمية تنضوي تحت مظلتها كافة الجهات المسئولة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ، ويطلق عليها اسم "وزارة التنمية " . وسوف تتولى هذه الوزارة -بالاشتراك مع وزارة التخطيط والوزارات الخدمية والإنتاجية- وضع خريطة قومية لاستخدامات الأراضي وتحديد محاور التنمية حسب إمكاناتها الظاهرة والكامنة ، ووضع الشبكة العمرانية من مستقرات بشرية وبنية أساسية في تكامل وتزامن مع مشروعات التنمية . ونظراً للارتباط الوثيق بين عمل هذه الوزارة المقترحة ووزارة التخطيط فإنه من الممكن جمعهما في كيان إداري واحد .

وسيحاول النظام الرأسمالي التنسيق بين الخطط القطاعية القومية التي تقوم بها الوزارات في مجالات الطاقة والمواصلات والسياحة والصناعة والزراعة والإسكان والخدمات وغيرها ، بحيث تتكامل فيما بينها وتكوّن معاً ما يشبه بتخطيط قومي عام . وستقوم وزارة التنمية -السابق الإشارة إليها- بإتاحة الخريطة القومية لاستخدامات الأراضي وإمكانات التنمية بها وكذلك تخطيطات

القطاعات المتكاملة للمستثمرين ، ذلك حتى يمكن توجيه الاستثمارات في اتجاهاتها الصحيحة وتوطين مشروعات التنمية في المواقع الملائمة لها .

وسيقوم النظام الرأسمالي بإعادة النظر في الهيكل الإداري للدولة. والذي سيشتمل على تقسيم مصر إلى أقاليم عمرانية اقتصادية إدارية . ويشمل الإقليم عدة محافظات ، ويتبع كل محافظة منها البلديات من المدن والقرى الواقعة في نطاقها . أي أن الإدارة المحلية سوف تشتمل على ثلاثة مستويات : الإقليم والمحافظة والبلدية . وسيكون لكل مستوى منها أجهزته التخطيطية والتنفيذية التي تتولى إعداد البرامج والخطط وتنفيذ المشروعات ،كل في نطاق مسئولياته . وستقوم الإدارات المحلية بالدراسات السكانية والاجتماعية والبيئية ، وأيضاً ستقوم بالبحوث والدراسات اللازمة لتحديد الإمكانات والموارد المحلية الطبيعية والبشرية ووسائل تطويرها واستخدامها الاستخدام الأمثل ، وإعداد المخططات العمرانية للمدن والقرى . وكذلك ستقوم الأجهزة المحلية بمشروعات الإسكان ومشروعات المرافق –من طرق ومياه شرب وصرف صحي – في إطار الأسس العامة التي تضعها الحكومة المركزية .

وسيتم اختيار حاكم الإقليم والمحافظ ورئيس المدينة والقرية بالانتخاب المباشر. كما سيكون للإدارة المحلية بمستوياتها الثلاثة مواردها الخاصة ، والتي تمكنها من القيام بتنفيذ مشروعاتها الخدمية والإنتاجية والعمرانية بجانب ما تخصصه لها الخزانة العامة من تمويل ودعم . وستكون الرأسمالية أكثر استعداداً من غيرها من النظم في تحويل القرى إلى مدن . كما سيكون الجهاز الإداري للقرية شديد الشبه بالجهاز الإداري للمدينة . أي أن تحضر الريف سوف يسير بخطى سريعة في ظل هذا النظام .

وسوف يحقق النظام درجة كبيرة من المشاركة الشعبية في تحديد مشروعات التنمية العمرانية ووضع أولوياتها . كما سوف يتاح للمجالس الشعبية المحلية دور ملموس في مناقشة هذه المشروعات قبل إقرارها . وسوف يشجع النظام الرأسمالي قيام الجمعيات الأهلية غير الحكومية المهتمة بالعمران والبيئة والثقافة الحضرية ، وسوف يتيح لها الحق في إبداء رأيها في كل ما يخص التنمية العمرانية في الحضر والريف على السواء . وسوف يكون للمجتمع المدني تأثير كبير في تحديد مسار العمران والكشف عن أوجه القصور التي قد تشوبه .

ثانياً : العمران المكاني :

يشمل العمران المكاني : العمران الحضري والعمران الريفي بالحيز المأهول الحالي وكذلك عمران المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا . وفيما يلي بيان لكل منها :

(١) العمران الحضري:

سبق أن ذكر أن عدد سكان الحضر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع حجم الأسرة ٤,٤ فرد) وأن الطاقة القصوى الاستيعابية للمدن تبلغ ٣٢,٨ ٪ من السكان ، أي أنها تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع حجم الأسرة ٤,٢ فرد). وبناء على ذلك فإن سكان المدن في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

وسوف يتم في ظل النظام الرأسمالي تحديد كردونات المدن بصفة نهائية ، وإعداد المخططات العمرانية لأغلب المدن إن لم يكن كلها . وسوف تستعين الأجهزة التخطيطية بالإدارات المحلية بالمكاتب الاستشارية الخاصة وبمراكز

الدراسات والبحوث بالجامعات في إعداد هذه المخططات الحضرية . كما سوف يسمح بقدر محدود من الامتداد العمراني على الأراضي الزراعية إذا ما تحقق مع هذا الامتداد عائد استثماري يبرره . أما المدن ذات الظهير الصحراوي فسيسمح بالامتداد العمراني على هذا الظهير على نطاق واسع .

ومن الملامح الرئيسية للنمو الحضري ما يلي :

١ – سيتم استيعاب الزيادة السكانية السابق ذكرها والتي تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة) في الفراغات الحالية بين الكتل البنائية داخل كردونات المدن وكذلك في المدن والأحياء ذات الكثافات السكانية المنخفضة . ولكي تتمكن المدن من استيعاب هذه الزيادة الكبيرة من السكان ، فسوف يسمح بإطلاق الكثافة السكانية والبنائية إلى معدلات أعلى مما هي عليه الآن ، أي أنها سوف تزيد على ١٥٠ فرداً في الفدان حسب قانون التخطيط العمراني الحالي لتصل إلى ٢٠٠ فرد في الفدان ، وربما لأكثر من ذلك .

٢ – ستخف حدة التسلسل الحجمي غير المتزن للمدن المصرية الحالية وذلك بتشجيع نمو المدن المتوسطة والصغيرة المنخفضة الكثافة . ورغم أن القاهرة ستظل هي البؤرة المهيمنة على العمران إلا أن عواصم المحافظات والمدن الرئيسية قد يسمح لها بأن تقترب في أحجامها من المدن المليونية ، مثل مدينة السويس ومدينة بور سعيد . كما أن حجم المدن المتوسطة سوف يصل إلى ٢٠٠ ألف نسمة ، وحجم المدن الصغيرة سيصل إلى ١٠٠ ألف نسمة .

٣ – بتحويل عدد غير قليل من القرى كبيرة الحجم (أكثر من ٣٠ ألف نسمة) إلى مدن ، سوف يزيد عدد المدن إلى ما يقرب من ٣٥٠ مدينة . والعدد

الحالي للمدن يبلغ ٢١٦ مدينة كما سبق ذكره في الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاصة بالمدن والتحضر.

٤ – من المنتظر التوسع في إعادة تعمير الأحياء المتهالكة في المدن الحالية بهدف استغلال مواقعها استغلالاً أكثر ربحية ، وذلك بتحويل جزء كبير من مساحاتها للأنشطة المهنية والمالية والتجارية والسياحية . وكذلك سيتم التوسع في أعمال هدم المباني بالمواقع غير المستغلة استغلالاً كافياً لإقامة منشآت عليها يتحقق معها عائد أكبر لمستثمريها . كذلك سيتم التوسع في منح استثناءات لإقامة مبان عالية الارتفاع بقدر ما تسمح به التقنية الحديثة. وسوف يتغلب العنصر الاستثماري والتجاري في مشروعات العمران على الجانب الاجتماعي . وفي هذا السبيل سيتم التجاوز عن بعض المبادئ التخطيطية عند دراسة هذه المشروعات .

٥ – إزاء النمو العمراني الحضري المتوقع والسابق الإشارة إليه فإنه من المنتظر ارتفاع أسعار الأراضي ارتفاعاً كبيراً ، مما يؤدي إلى تغيير كبير في السوق العقاري والذي سوف يميل إلى تحقيق متطلبات الشرائح العليا القادرة من المجتمع ، أما المجتمعات الدنيا فسوف تجد صعوبة أكبر في تحقيق احتياجاتها عما هي عليه الآن . ولذا فإنه من المتوقع أن الفروق العمرانية بين الأحياء المختلفة سوف تزداد اتساعاً مع زيادة الفروق بين الشرائح الاجتماعية المختلفة .

٦ – سيتم تزويد أغلب المدن بالمرافق الأساسية مثل المياه والصرف الصحي والإنارة ، وسوف يعهد للشركات الخاصة بإقامة محطات الإنارة ومحطات تنقية المياه ومحطات معالجة الصرف الصحي وتشغيلها وصيانتها ، وكذلك مد الشبكات الخاصة بهذه المرافق. على أن تقوم الإدارات المحلية بالاتفاق مع هذه الشركات بتحديد أسعار هذه الخدمات لمستخدميها .

(٢) *العمران الريفي:*

سيسير تحضر الريف بخطوات واسعة في ظل الرأسمالية الجديدة ، إذ أن هذا السيناريو سيسعى إلى حل مشاكل الريف عن طريق العمل على أخذه بأسباب التحضر وذلك عن طريق محاور عدة : أولها تطبيق النمط الحضري في الإدارة على القرى كما سبق ذكره ، وثانيها تشجيع الأنشطة الحضرية المهنية والحرفية والتجارية داخل القرية ، بصفتها الوسيلة المتاحة للتنمية الريفية بعد أن اقترب الإنتاج الزراعي من حدوده القصوى ، وثالثها الارتقاء بمستوى الخدمات الاجتماعية والصحية والتعليمية والثقافية داخل القرية حتى تكون مكتفية ذاتياً بهذه الخدمات . ومن المنتظر أن تبلغ نسبة العاملين في النشاط الزراعي بالقرية حوالي ٢٥ ٪ فقط من القوى العاملة ، أما الباقي فسوف يعمل في أنشطة غير زراعية : مهنية وحرفية وخدمية وغيرها .

وقد بلغ عدد سكان الريف في عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) . وقد سبق أن ذكر أن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة يبلغ ٤,٦ فرد) أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ في عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة). وسوف تبقى مشكلة تفتت الملكيات الزراعية إلى حيازات صغيرة قائمة ، ذلك لأن الرأسمالية تحترم حق الملكية الفردية ويقتصر تدخلها في هذا المجال على أضيق قدر ممكن . وكما سبق ذكره في الجزء الثالث من هذه الدراسة والخاص بالقرية والتنمية الريفية ، فإن هذا التفتت في الملكية الزراعية لا يساعد على استخدام الميكنة في الزراعة على نطاق واسع ، كما لا يساعد كثيراً على تحويل

نظام الري من طريقة الري بالغمر إلى الري بالتنقيط الأكثر وفراً في استخدام المياه .

ومن المنتظر أن يتم تحديد كردونات القرى في مدة أقصاها خمس سنوات من بداية هذا السيناريو. وسيتم تحديد الكردونات حسب الكتلة البنائية الحالية مع إجراء بعض التعديلات الطفيفة ، بهدف إدخال بعض الجيوب الزراعية إلى داخل نطاق هذه الكردونات حتى يمكن للقرى أن تستوعب الزيادة السكانية المتوقعة. كما ستقوم أجهزة التخطيط المحلية بالتعاون مع المكاتب الاستشارية الخاصة بإعداد المخططات العمرانية للقرى في مدة سوف تستغرق ما يقرب من عشر سنوات . وسوف تتحدد في هذه المخططات الكثافات السكانية والكثافات البنائية واستخدامات الأراضي والشروط البنائية والحدود القصوى لارتفاعات المباني .

وسوف يتمثل العمران الريفي الجديد فيما يلي :

١ – ستزداد أحجام القرى وسوف يصير أغلبها في حدود ٢٥ ألف نسمة . أما القرى الصغيرة فسوف يزيد حجمها ليصل إلى ١٠ آلاف نسمة ، أما القرى التي يزيد حجمها على ٣٠ ألف نسمة فسوف تتحول إلى مدن صغيرة .

٢ – سوف يسمح بزيادة الكثافة السكانية للقرى من الحد الأقصى الحالي وهو ١٥٠ فرداً إلى ٢٠٠ فرد / فدان . كما سيسمح بارتفاع المباني إلى ستة أدوار وذلك لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة .

٣ – سيتم تخطيط الامتدادات الجديدة للقرية وإجراء تعديلات موضعية في داخل الكتلة البنائية القديمة ، بحيث يتكامل نصفاً القرية الجديد والقديم في وحدة تخطيطية متكاملة.

٤ – ستأخذ أغلب المباني السكنية الجديدة بالنمط الحضري في التصميم والـذي يتمثل في إنشاء المبنى من عدة أدوار ، ويقسم كل دور إلى وحدات سـكنية منفصلة تتاح لمستخدميها إما بالإيجار أو بالتمليك ، وذلك لتحقيق الاحتياجات السكنية للغالبية من سكان القرية (حوالي ٧٥ ٪) الذي يقومون بأنشطة غير زراعية كما سبق الإشارة إليه . أما المنزل التقليدي الريفي فسوف يختفـي تدريجياً من القرية ؛ نظراً للتغير الجذري المتوقع في نمط الحياة الريفية .

٥ – سوف تستكمل بالقرى مرافقها الأساسية ، فمن المنتظر أن يـتم رصـف الطرق الرئيسية بين القرى كما سيتم رصف ما يقرب من ٥٠ ٪ من الطرق الداخلية الرئيسة بالقرية .

وستمد القرى بشبكات الصرف الصحي مع استخدام تكنولوجيـا ملائمـة للمعالجة ، ومن المنتظر أن يتم مد ٥٠ ٪ من القرى بشبكات الصرف الصـحي حتى عام ٢٠٢٠ . كما أن مياه الشرب والكهرباء ستصل إلى كل القرى خـلال هذه الفترة . وسوف يعهد إلى شركات خاصة بمد هذه المرافق ، على أن يـتم الاتفاق بين الإدارات المحلية وهذه الشركات على أسعار تلك الخـدمات مثلمـا سوف يحدث بالنسبة لمرافق الحضر كما سبق ذكره .

(٣) عمران المجتمعات الجديدة:

سيسعى النظام الرأسمالي إلى تنمية المناطق والمحـاور ذات الإمكانـات التنموية خارج الوادي والدلتا ، ويرجع ذلك لسببين رئيسيين : أولهمـا أن هذه المناطق سوف تمثل آفاقاً جديدة للاستثمارات في مجالات عديدة مثل السياحة والاستزراع والصناعة والتعدين وغيرها . وثانيهما أن منـاطق التنمية الجديدة سوف تستوعب الزيادات السكانية التي سوف تضيق عنها المدن والقرى الحالية .

وقد سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي تزيد على القدرة الاستيعابية في المدن والقرى الحالية - والتي يجب أن توجه إلى المجتمعات الجديدة في المحاور التنموية الجديدة خارج الوادي والدلتا - تبلغ ١١,٢٥ مليون نسمة (٢,٨ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ أفراد ، إذ أنها في الغالب أسر حديثة التكوين) .

وسوف تستقر هذه الأعداد في تجمعات سكانية صغيرة يبلغ عددها حوالي ٥٥٠ تجمعاً بمتوسط ٢٠ ألف نسمة في كل تجمع منها. وستبلغ المساحة الكلية لهذه التجمعات ١١٢ ألف فدان بفرض أن الكثافة السكانية سوف لا تزيد على ١٠٠ فرد في الفدان في هذه المستقرات البشرية الجديدة .

وسيأخذ النظام الرأسمالي بمبدأ الزحف التدريجي للعمران من الحيز المأهول الحالي إلى خارجه، وكذلك سوف يأخذ في ذات الوقت بمبدأ القفز إلى مناطق تنموية جديدة في الصحراوات والسواحل بعيداً عن الوادي والدلتا . وتتسم التنمية على هوامش الحيز الحالي بأنها ذات عائد سريع نسبياً وذلك لتوفر العمالة وسهولة مد البنية الأساسية . أما التنمية في الأماكن النائية فسوف تتطلب استثمارات كبيرة وتقنية عالية وعمالة ماهرة ، وتستغرق وقتاً أطول لتأتي بنتائج تنموية ملموسة .

وسوف يكون النمو العمراني للمستقرات الجديدة مواكباً للتنمية الاقتصادية ومتزامناً معها ، وذلك لتجنب الآثار السلبية والتكلفة الباهظة في حالة إذا ما سبقت التنمية العمرانية التنمية الزراعية أو الصناعية ، وهذا ما أظهرته بوضوح التجارب المصرية في الأجيال الأولى للمدن والمجتمعات الجديدة خلال العقود الثلاثة الأخيرة .

وسوف يكون النمط التخطيطي والمعماري للمستقرات الجديدة ملائماً تماماً لطبيعة البيئة في المناطق التي ستقام فيها. ففي المناطق الصحراوية ستتبع مبادئ التخطيط الصحراوي والذي يتمثل في شوارع ضيقة ومتعرجة ومسقوفة في بعض الأحيان ، ونسيج عمراني يتجه نحو الانطواء إلى الداخل . أما المباني فستغلب عليها طابع عمارة الصحراء ، وسوف تستخدم مواد البناء المحلية بهدف توفير أكبر قدر من الراحة المناخية داخل المبنى .

وسوف تتجنب المخططات العمرانية إقامة مدن ومجتمعات ذات أحجام كبيرة ، وستكون المجتمعات الصغيرة (من ١٠ آلاف إلى ٣٠ ألف نسمة) هي السمة الغالبة لنمط الأحجام في هذه المجتمعات الجديدة ، وذلك لأن المجتمع العمراني الصغير سيكون أقل تكلفة من المجتمع الكبير في الإنشاء والإدارة والصيانة ، كما أنه لا يحتاج إلى تقنية معقدة في مد المرافق من محطات وشبكات .

كما ستكون هذه المجتمعات العمرانية جزءاً من المشروع الاستثماري للتنمية ، أي أنها ستكون عنصراً من عناصر اقتصاديات المشروع. وستتغلب العوامل الاقتصادية على غيرها في تشكيل هذه المجتمعات وفي مرحليات تنفيذها وكذلك في إدارتها . وفي هذا الشأن فمن المتوقع أن تقوم الشركات الاستثمارية زراعية كانت أو صناعية -والتي ستمنح امتياز تنمية منطقة معينة- بإقامة المجتمعات العمرانية للعاملين فيها في هذه المنطقة ، بعد أن تقوم الدولة بإتاحة المواقع وتوفير البنية الأساسية الرئيسية ، وكذلك توفير الخدمات الاجتماعية اللازمة لهذه المجتمعات .

وسيتم اختيار مواقع هذه المستقرات وأحجامها طبقاً للخريطة القومية لاستخدامات الأراضي السابق الإشارة إليها ، والتي ستتحدد بموجبها أنواع وأنماط التنمية في كل مناطق المسطح الجغرافي المصري .

وسوف تمنح إدارات هذه المدن سلطة محلية حقيقية بمشاركة شعبية ، وسيتم اختيار المسئولين فيها عن طريق الانتخاب المباشر من قاطنيها .

أما الخلل في الهيكل المالي والإداري للمدن الجديدة الحالية فسوف تتم مواجهته من خلال الإجراءات التالية :

١ – المشاركة الفعّالة للوزارات المختلفة في تنمية المدن الجديدة ،كل منها في مجال تخصصها ، حتى لا يقع عبء التنمية بأكمله على عاتق هيئة واحدة هي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة . وسوف يتطلب ذلك إقامة صلات مباشرة بين إدارات المدن وأجهزة الدولة المختلفة ذات العلاقة المباشرة بتنمية هذه المدن .

٢ – تكليف شركات خاصة بتشغيل وصيانة المرافق العامة .

٣ – تشجيع الشركات الاستثمارية العاملة في المدن الجديدة على المساهمة في إسكان العاملين بها إما تمليكاً أو تأجيراً.

٤ – يتم امتداد المدن الجديدة بالقدر الذي تتطلبه دواعي التنمية الاقتصادية لهذه المدن ، على أن يكون النمو العمراني للمدينة نمواً منتظماً تتكامل فيه مشروعات الإسكان ومشروعات البنية الأساسية ومشروعات الخدمات حسب حجم الطلب عليها .

٥ – إيجاد هيكل تنظيمي متطور يتمتع بقدرٍ كافٍ من حرية الحركة في الإدارة والتسويق ووضع الخطط والمشروعات واتخاذ القرارات ، وعلى أن تكون الهيمنة المركزية في أضيق حد ممكن .

٦ – السماح بقدر من المشاركة الشعبية في إدارة المدن والمجتمعات الجديدة.

ثالثاً : الإسكان :

سبق أن ذكر أن جل اهتمام النظام الرأسمالي ينصب أساساً على العملية التنموية ، وعلى الأخص التنمية الاقتصادية . وإن كانت الرأسمالية لا تنكر ضرورة توافر الخدمات الاجتماعية وتعترف بأهميتها البالغة في التنمية الشاملة، إلا أن هذه الخدمات سوف تأتي كجزء من التنمية الاقتصادية ونتيجة لها . ولذا فإن تنفيذ الخدمات الاجتماعية في هذا السيناريو لن يكون هدفاً رئيسياً في حد ذاته منفصلاً عن النشاط الاقتصادي .

وفي إطار السيناريو الرأسمالي ، سيكون قطاع الإسكان قطاعاً إنتاجياً يدفع التنمية الاقتصادية إلى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية ، مستخدماً في ذلك وسائل إنتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ، ومستهلكاً لمواد البناء والتشييد بالإضافة إلى الدخل المتولد من هذا القطاع . ونظراً لحاجة قطاع الإسكان إلى مواد بناء وتركيبات صحية وكهربائية وميكانيكية فسوف تقام وحدات صناعية لإنتاج هذه المواد والتركيبات . وقد أشارت دراسة للبنك الدولي (١) بأن كل دولار يستثمر في قطاع الإسكان ينتج عنه دولاران إضافيان في أنشطة اقتصادية أخرى. وكل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتا عمل في قطاعات إنتاجية وخدمية أخرى .

وبعبارة أخرى ،فإن الرأسمالية الجديدة سوف تنظر إلى الإسكان ليس فقط كخدمة اجتماعية ضرورية ، بل أيضاً كصناعة تتحقق معها أهداف اقتصادية ، منها خلق سوق كبيرة للعمالة وزيادة في معدلات الدخول ، والمساهمة في تكوين مدخرات كبيرة يمكن استخدامها في المجالات الاقتصادية مما يؤدي في

---

(1) Housing Enabling Market to Work.

النهاية إلى زيادة استثمارية ، ومنها أيضاً تحقيق زيادة متراكمة في الثروة القومية .

وسوف يؤدي ربط الاقتصاد المصري بالاقتصاد الرأسمالي العالمي إلى تدفق الاستثمارات الأجنبية والعربية كما سبق ذكره ، وإلى دخول شركات مشتركة ومتعددة الجنسيات في سوق الإسكان ، وفي الصناعات المكملة له وعلى الأخص في صناعة مواد البناء وصناعة نظم البناء الحديثة مع استخدام التقنيات الجديدة في هذا المجال . ومن المحتمل أن يؤدي كل ذلك إلى زيادة في حجم الإسكان المنشأ مع توفير في وقت التنفيذ ، وسوف تكون الشريحة المستهدفة بالإسكان هي القادرة على امتلاك أو تأجير هذا الإسكان الاستثماري .

وفيما يلي الموقف المحتمل لسيناريو الرأسمالية الجديدة من كل الجوانب المختلفة لمشكلة الإسكان .

(١) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار:

سيبذل النظام الحاكم في سيناريو الرأسمالية الجديدة كل جهوده لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر، وتركها لآليات السوق لتحديد القيمة الإيجارية وكذلك قيمة التمليك . كما سينهي امتداد عقد الإيجار تلقائياً ، وستترك مدة العقد لكل من المالك والمستأجر ليحدداها فيما بينهما . وفي رأي دعاة هذا السيناريو فإن تجميد القيمة الإيجارية وتوريث العقود على مدى أكثر من خمسين عاماً قد أديا إلى نتائج سلبية خطيرة – سبق ذكرها تفصيلياً في الجزء الخامس الخاص بالإسكان ، ولكن يمكن الإشارة هنا إلى بعض هذه النتائج :

١ –خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري . وترى الرأسمالية أن الاستثمار الخاص هو القادر وحده على حل مشكلة الإسكان . وفي ظل القوانين المقيدة للقيمة الإيجارية استبدل الاستثمار الخاص الرسمي بالاستثمار الخاص العشوائي غير الرسمي ، فأقيمت الأحياء العشوائية حول المدن وداخلها فأصبحت مثل البثور على وجه هذه المدن ؛ خصوصاً المراكز الحضرية الكبيرة منها .

٢ –اختفاء التأجير والاتجاه نحو التمليك ، مع أن التأجير في رأي خبراء الإسكان أكثر مناسبة للمجتمع المصري في هذه المرحلة من مراحل تنميته الاقتصادية والاجتماعية ، إذ يساعد الكثير على الحراك السكاني : إما في داخل الحيز المعمور الحالي في الوادي والدلتا ، أو في محاور التنمية الجديدة خارج هذا الحيز .

٣ –عدم الاتزان في توزيع الوحدات السكنية على شرائح المجتمع المختلفة . إذ أنه في الوقت الذي تعاني الشرائح الدنيا من المجتمع من أزمة الإسكان تمتلك الشرائح العليا منه مخزوناً سكنياً كبيراً راكداً ، ولا شك أنه من الأفضل اقتصادياً واجتماعياً أن يدخل هذا المخزون سوق الإسكان وسوف يؤدي ذلك حتماً إلى انفراج كبير فيه .

٤ –عدم الاتزان في السوق العقاري ، إذ أدت قوانين تجميد الإيجار إلى انخفاض كبير في متوسط القيمة الإيجارية يصاحبه ارتفاع كبير في قيمة التمليك عن المعدلات المتعارف عليها . ويحتاج سوق الإسكان حالياً الى العمل على إعادة الاتزان إليه ، بحيث تصير القيمة الإيجارية حافزاً كافياً للمستثمر الكبير والصغير للبناء من أجل التأجير ، كما تكون كافية أيضاً لصيانة الثروة العقارية القومية والمحافظة عليها ، وبحيث تنخفض قيمة

التمليك عن مستواه العالي الحالي والذي ليس له مبرر حقيقي إلى المستوى الأقل المقبول اقتصادياً.

٥ -سوء استخدام الأراضي داخل المدن ، وتداخل الأنشطة الحضرية مثل الإسكان والنشاط التجاري والإداري والمهني والحرفي تداخلاً عشوائياً في كل أحياء المدينة ، مما أدى إلى تشوه عمراني كبير أصبح السمة الغالبة للمدينة المصرية .

لكل هذه الأسباب سيسعى النظام الحاكم في السيناريو الرأسمالي إلى إلغاء هذه التشريعات في أقصر وقت ممكن حتى يمكن لسوق الإسكان أن يكتسب حيويته وتوازنه .

ويدرك دعاة هذا السيناريو أنه لا يمكن تجاهل الجانب الاجتماعي لهذه المشكلة ، إذ أن الإلغاء الفوري لقوانين تحديد الإيجار سيؤدي حتماً إلى قلق اجتماعي خطير لا يستطيع أي نظام أن يتحمله . لذا فإنه في ظل هذا السيناريو سيؤخذ بمبدأ الزيادة السنوية للقيمة الإيجارية التي أخذ بها في كل من السيناريو المرجعي وسيناريو الدولة الإسلامية . كما سيؤخذ أيضاً بمبدأ تحديده فترة زمنية لكل شريحة من شرائح الوحدات السكنية السابق ذكرها في السيناريوهات السابقة تنتهي بعدها قوانين تحديد القيمة الإيجارية ، وتنتقل الوحدات السكنية بهذه الشريحة إلى آليات السوق الحر وقوانين العرض والطلب في تحديد قيمة الإيجار وقيمة التمليك .

ولكن هذا السيناريو يختلف عن غيره في كيفية إطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر من حيث فترة الانتقال إلى السوق الحر ، ومن حيث كيفية حساب الزيادة السنوية للإيجار أثناء فترات الانتقال . وسوف يتم انتقال الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر على مرحلتين على النحو التالي :

١- المرحلة الأولى :

سوف تحدد فترات الانتقال لكل شريحة من شرائح الوحدات السكنية كالآتي :

خمس سنوات للشريحة الأولى .

ثمان سنوات للشريحة الثانية .

احدى عشرة سنة للشريحة الثالثة .

ثلاث عشرة سنة للشريحة الرابعة .

خمس عشرة سنة للشريحة الخامسة .

وتزداد القيمة الإيجارية في هذا السيناريو بنفس الطريقة التي تمت بها الزيادة في كل من السيناريو المرجعي وسيناريو الدولة الإسلامية . وتجب الإشارة إلى أن الزيادة في المرحلة الأولى تكون منسّبة للقيمة الإيجارية الحالية للوحدة السكنية وليس لقيمتها العقارية الحقيقية .

٢- المرحلة الثانية :

ستكون فترة الانتقال في المرحلة الثانية خمس سنوات تبدأ بعد انقضاء فترة الانتقال في المرحلة الأولى لكل شريحة من شرائح الوحدات السكنية .

ومهما كانت الزيادات في المرحلة الأولى إلا أن الإيجار سيظل منخفضاً وأقل كثيراً من إيجار السوق . ذلك لأن الزيادات المقترحة في المرحلة الأولى منسّبة إلى القيمة الإيجارية الحالية كما سبق ذكره وليست إلى القيمة العقارية الحقيقية للوحدة . ولما كان من الأفضل تجنب الانتقال المفاجئ من الإيجار المنخفض إلى إيجار السوق المرتفع فإن الزيادة المقترحة في القيمة الإيجارية خلال المرحلة الثانية يجب أن تكون بنسبة إلى القيمة العقارية الحقيقية للوحدة ،

حتى يكون الانتقال إلى السوق الحر بعد انتهاء المرحلة الثانية سهلاً وميسراً. ويمكن أن يتم ذلك على النحو التالي :

- السنة الأولى يكون الإيجار السنوي ٤% من القيمة العقارية للوحدة .
- السنة الثانية يكون الإيجار السنوي ٥ % من القيمة العقارية للوحدة.
- السنة الثالثة يكون الإيجار السنوي ٦ ٪ من القيمة العقارية للوحدة .
- السنة الرابعة يكون الإيجار السنوي ٧٪ من القيمة العقارية للوحدة .
- السنة الخامسة يكون الإيجار السنوي ٨٪ من القيمة العقارية للوحدة .

وبعد انتهاء المرحلة الثانية يترك تحديد القيمة الإيجارية لمقتضيات السوق . ومن المنتظر أن تكون القيمة الإيجارية للوحدة السكنية بعد انقضاء المرحلة الثانية لا تختلف كثيراً عن قيمة إيجارها في السنة الخامسة والأخيرة من المرحلة الثانية ، ذلك لأن العائد من الاستثمار العقاري يكون عادة حوالي ٨ ٪ من رأس المال المستثمر .

ومن المتوقع أن يقوم النظام الحاكم في هذا السيناريو خلال فترتي الانتقال بتشجيع أحد الطرفين المؤجر أو المستأجر على شراء حق الآخر في الوحدة السكنية . أي أن يسمح للمالك بدفع مبلغ معين للمستأجر في سبيل استرداد الوحدة ، أو أن يشتري المستأجر الوحدة من مالكها الأصلي ويصير بدوره مالكاً لها. ومن المتوقع أن نسبة تتراوح ما بين ٢٠ ٪ و ٣٠ ٪ من الوحدات المؤجرة حالياً ستتحول إلى وحدات مملكة خلال فترتي الانتقال .

كما أنه من المنتظر أيضاً أن يقوم النظام الحاكم بإنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي لدعم محدودي الدخل من المستأجرين الذين لا تسمح قدراتهم المادية

على تحمل قيمة الإيجار بعد تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر ، شأنه في ذلك شأن السيناريوهات الأخرى .

(٢) دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية:

هناك قناعة تامة لأصحاب هذا السيناريو بأن الحكومة بأجهزتها المختلفة لا تستطيع الاستمرار في القيام بتنفيذ مشروعات الإسكان ، وأن هذه المسئولية يجب أن تترك للقطاع الخاص .ويقتصر دور الحكومة أساساً على "التمكين" Enabling ويتمثل ذلك في الابتعاد عن بناء المشروعات السكنية وتمويلها وصيانتها وإدارتها، والاتجاه نحو تنشيط سوق الإسكان بحيث يلبي احتياجات المجتمع بشرائحه المختلفة .

ويتلخص دور الحكومة في هذا السيناريو فيما يلي :

١ – الحفاظ على حرية التعامل في سوق الإسكان ، وتبسيط إجراءات استخراج التراخيص وتسجيل الأراضي والمباني .

٢ – العمل على ربط قطاع الإسكان بالقطاع التمويلي وعلى الأخص البنوك، وتمكين الشرائح الاجتماعية المختلفة من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار وإقراض .

٣ – وضع سياسة ثابتة لتخصيص واستخدامات الأراضي شبيهة بسياسة الأراضي الواردة في سيناريو الدولة الإسلامية .

٤ – تشجيع الشركات الخاصة بالتشييد وبتصنيع مواد البناء والتركيبات الإلكتروميكانيكية – وغيرها من الشركات العاملة في مجال البناء والإسكان– على تحديث وتطوير أدائها وخلق روح المنافسة بينها لكي تقدم مستوى أعلى من التصميم والتنفيذ بتكلفة أقل . وكذلك تطبيق نظام ضبط الجودة للارتقاء فنياً بمنتجاتها إلى المستوى العالمي . كما ستسعى الحكومة

إلى وضع الضوابط لمنع الاحتكار في هذا المجال ، خصوصاً فيما يختص بعملية استيراد مواد البناء الأساسية من الخارج .

٥ – دعم البحث العلمي في مجالات الإسكان والتخطيط ، وفي تطوير مواد ونظم البناء الملائمة لأنواع الإسكان المختلفة ، وعلى الأخص إسكان محدودي الدخل وإسكان الأسر المكوّنة حديثاً.

٦ –منح التسهيلات والحوافز لتشجيع الشركات العقارية والأفراد على البناء لمحدودي الدخل ، وكذلك تشجيع الشركات الصناعية لكي تقوم بإنشاء مدن سكنية لعمالها وموظفيها .

٧ –ترشيد الدعم بحيث يقوم على الأسس التالية :

- توجيه الدعم إلى الطبقات المستحقة له وهي الأسر محدودة الدخل ، دون أن يتحول بطريقة أو بأخرى إلى طبقات أيسر حالاً كما كانت عليه الحال خلال العقود الأخيرة .
- التركيز على دعم السكان وليس على دعم الوحدات السكنية ، ضماناً لوصوله لمستحقيه .
- يتم دعم الساكن بتناقص تدريجي ولمدة محددة وهي المدة المقدرة لزيادة دخله والتي تنتهي معها حاجته إلى الدعم ، وبذلك تظل مظلة الدعم دائرة أوسع من مستحقيه .
- أن يكون الدعم واضحاً ومحدداً ، ولا يشتمل على الدعم غير المباشر أو المستتر مثل دعم مواد البناء .
- أن لا يكون الدعم عن طريق الموازنة العامة بل عن طريق صناديق إسكان بالمحافظات لها مواردها الخاصة ، ويكون حجم الدعم حسب الموارد المتاحة لهذه الصناديق .

- وضع معايير محددة لاختيار المستحقين للدعم ، وكذلك وضع أنماط للوحدات السكنية الملائمة لهم بشرائحهم المختلفة .

ومن المنتظر في ظل هذه الأطر أن يقتصر دور هيئة تعاونيات البناء على الإشراف على الجمعيات التعاونية بما يضمن حسن أدائها دون أن تقوم بمعرفتها بإنشاء مشروعات إسكانية ، إذ أن ذلك سيترك كلية للقطاع الخاص من أفراد وشركات .

(٣) دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية:

سيترك في هذا السيناريو للقطاع الخاص إنشاء الوحدات السكنية بأنواعها المختلفة لكافة شرائح المجتمع ، بما في ذلك الشريحة محدودة الدخل . وسيحدد حسب آليات السوق حجم الطلب من الإسكان لكل شريحة اجتماعية ونوعية الإسكان الملائم لها. وسوف تمر فترة ليست قصيرة تقل فيها تدريجياً الفجوة الحالية بين العرض والطلب ، ويصل سوق الإسكان بعدها إلى حالة من التوازن بين عناصره المختلفة ، والتي تتمثل فيما يلي:

١ –الاتزان بين حجم الإسكان المتاح للتمليك وحجم الإسكان المتاح للتأجير، وفي حالة استقرار السوق العقاري تكون نسبة التمليك حوالي ٥٣ ٪ من مجموع الوحدات ونسبة التأجير حوالي ٤٧ ٪ ، وذلك حسب ما ورد بتقرير البنك الدولي الخاص بالإسكان في العالم الثالث .

٢ –أن تشغل الأسرة الوحدات السكنية ذات المساحات الملائمة لها في كل طور من أطوار حياتها فتبدأ في مرحلة التكوين بوحدة صغيرة تكفي للزوجين وطفل أو طفلين، ثم تنتقل إلى وحدة أكبر مساحة مع كبر سن الأبناء وزيادة عددهم ، ثم تعود مرة أخرى إلى وحدة ذات المساحة الصغيرة بعد ترك

الأبناء الأبوين والبدء في تكوين أسر جديدة بدورهم . ويمثل هذا الانتقال استخداماً أمثل للمساحة السكنية المتاحة على المستوى القومي .

٣ -إنهاء ظ. ة الشقق المغلقة أو ما يمكن تسميته بالمخزون السكني الراكد، والتي تقدر قيمته بأكثر من مائة مليار جنيه ، ودخول هذه الوحدات سوق الإسكان مما سيؤدي حتماً إلى إنعاشه .

٤ -إعادة الاتزان لكل من متوسط قيمة التمليك ومتوسط قيمة الإيجار ، بحيث تمثل قيمة التمليك من ٣,٥ إلى ٥ مرات دخل الأسرة في العام بدلاً من القيمة الحالية والتي تتراوح ما بين ٧ إلى ١٠ مرات دخل الأسرة في العام . وتتراوح القيمة الإيجارية ما بين ٢٠ ٪ و ٢٥ ٪ من دخل الأسرة بدلاً من النسبة المنخفضة حالياً – والتي سبق توضيحها في الباب الثاني الخاص بالإسكان .

٥ -زيادة نسبة السكان الذين يمكنهم الانتقال بسهولة إلى وحدات سكنية قريبة من أماكن عملهم . وسوف يؤدي ذلك بالضرورة إلى انخفاض حركة الانتقال المروري ، وبالتالي انخفاض الكثافة المرورية التي تعاني منها المدن المصرية نتيجة تباعد السكن عن مكان العمل .

(٤) الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان المقابر:

سيحاول النظام الحاكم في سيناريو الرأسمالية الجديدة حل ظاهرة الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي من جذورها ، وذلك بتبني سياسة تنموية شاملة لا تقتصر على المراكز الحضرية والمدن الرئيسية فحسب ، بل تشمل أيضاً المدن الصغيرة والمتوسطة ، كما ستعطي عناية متساوية لتنمية كل من الريف والحضر . هذا بجانب فتح محاور تنموية جديدة في صحراوات مصر وسواحلها. وسوف تؤدي هذه السياسة إلى الحد من بل

وقف الهجرة من الريف إلى الحضر والتي هي السبب الحقيقي وراء ظاهرة انتشار الإسكان العشوائي . وأغلب هؤلاء المهاجرين يقومون بأعمال هامشية ، ونسبة غير قليلة منهم تبقى عاطلة . أي أن الهجرة الريفية الحالية ليست إضافة للاقتصاد الوطني بل هي في حقيقة الأمر عبء عليه ، خصوصاً وأنها مقامة على مواقع كان من الممكن استخدامها في أنشطة عمرانية متعددة تسهم في التنمية الحضرية .

وسيجد النظام الحاكم نفسه مضطراً إلى محاولة تحسين البنية العشوائية الحالية ، وذلك بمد المرافق إليها وتوفير بعض الخدمات الاجتماعية ، ولكن ستأتي هذه التحسينات في مراحل لاحقة وعند توفر التمويل اللازم لها .

أما المناطق العشوائية المقامة على مواقع ذات قيمة عقارية عالية ، فإن النظام الرأسمالي سيسعى إلى نقل سكان هذه المواقع ثم إتاحتها بعد ذلك للمستثمرين لإقامة مشروعات سكنية أو تجارية أو سياحية تتناسب مع القيمة العقارية العالية لهذه المواقع .

(٥) حجم الطلب على الإسكان:

١- الإسكان الحضري :

سبق أن ذكر فى السيناريو المرجعي أن حجم الإسكان الحضري المطلوب توافره خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يتمثل في ثلاث مجموعات من الوحدات السكنية: المجموعة الأولى هي الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان الأسر الجديدة التي تتكون خلال هذه الفترة . والمجموعة الثانية تتمثل في الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي اضطرت إلى إخلاء مساكنها بقرارات إدارية نتيجة تقادم وتصدع هذه المساكن ، وأحياناً

تسمى هذه الوحدات بإسكان الإحلال أو إسكان الإيواء العاجل. أما المجموعة الثالثة فتتمثل في الوحدات المطلوبة للأسر التي تقيم حالياً في الأماكن الهامشية وفي غرفة واحدة وفي المقابر أو فيما يسمى بالإسكان الهامشي . وفيما يلي بيان بكل مجموعة من هذه المجموعات الثلاث .

أ – الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة :

سبق أن ذكر أن الأسر الجديدة التي تتكون في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي سوف تستوعبها المدن الحالية في الوادي والدلتا يبلغ عددها ٢,١٣ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر الجديدة إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية ، أي ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

وإذا ما فرضنا أن الشرائح الاجتماعية لهذه الأسر حسب دخولها هي شريحة محدودي الدخل بنسبة ٥٠ ٪ والشريحة الوسطى بنسبة ٤٠ ٪ والشريحة فوق المتوسطة بنسبة ٧ ٪ والشريحة العليا بنسبة ٣ ٪ ، فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة في المدن الحالية هي كالآتي :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٥٠ ٪) ١٠٦٥٠٠٠ وحدة
  تتراوح مساحة الوحدة من ٣٥ – ٦٠ متراً مسطحاً
  ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٠ – ١٢ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان المتوسط (٤٠ ٪) ٨٥٢٠٠٠ وحدة
  تتراوح مساحة الوحدة من ٦٠ – ١٢٠ متراً مسطحاً
  ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٢ – ٢٤ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان فوق المتوسط (٧ ٪) ١٤٩١٠٠ وحدة
  تتراوح مساحة الوحدة من ١٢٠ – ١٦٠ متراً مسطحاً
  ويتراوح نصيب الفرد ما بين ٢٤ – ٣٢ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان الفاخر (٣ ٪) ٦٣٩٠٠ وحدة

تزيد مساحة الوحدة على ١٦٠ متراً مسطحاً

ب – الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

ورد في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً للإحلال ٥٥٣٩٠ وحدة وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان ، مما يعني أن عدد وحدات الإحلال المطلوبة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ تبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة . وسوف تنشأ هذه الوحدات السكنية بدلاً من المباني التي تصدر بشأنها قرارات إدارية بإزالتها نظراً لتصدعها وظهور عيوب إنشائية بها تمثل تهديداً خطيراً على حياة ساكنيها .

ويمكن تقسيم سكان الإيواء العاجل على النحو التالي :

٨٠ ٪ من الشريحة الدنيا .

٢٠ ٪ من الشريحة الوسطى .

وبناء على ذلك فإن حجم الإسكان المطلوب للإحلال هو :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠ ٪) ٨٨٦٢٤٠ وحدة

* وحدات الإسكان المتوسط (٢٠ ٪) ٢٢١٥٦٠ وحدة

ج – الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر :

يبلغ عدد وحدات الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر حوالي ١,٦ مليون وحدة بالحضر. وتمثل هذه الوحدات بيئة سكنية واجتماعية بالغة التدني، وقد ثبت أن لها تأثيرات سلبية نفسية وأسرية خطيرة على ساكنيها. وسيجد النظام الرأسمالي نفسه مضطراً لمواجهة

هذه المشكلة ، وسيحاول أن يجد بديلاً سكنياً مناسباً لسكان هذا النوع المتدني من الإسكان . ولكن يصعب على هذا السيناريو -وكذلك على السيناريوهات الأخرى - توفير الوحدات المطلوبة بالكامل للإسكان الهامشي بجانب الإسكان المطلوب للأسر الجديدة ولحالات الطوارئ والإحلال .

لذلك فليس من المتوقع أن يقوم النظام الرأسمالي بحل مشكلة الإسكان الهامشي في الحضر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، إذ سوف يستغرق حلها وقتاً أطول من ذلك بكثير . ولكن نظراً لخطورتها وما تمثله من ضغط اجتماعي على النظام القائم فسوف تحاول الرأسمالية الجديدة حل هذه المشكلة جزئياً ، وذلك بتوفير نصف مليون وحدة سكنية جديدة لهذا الغرض ، وسوف تكون أغلب هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالآتي :

إسكان محدودي الدخل	حوالي	٢٤٥٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	حوالي	١٠٧٤٠٠٠	وحدة
إسكان فوق متوسط	حوالي	١٥٠٠٠٠	وحدة
إسكان فاخر	حوالي	٦٤٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي	**حوالي**	**٣٧٣٨٠٠٠**	**وحدة**

بمعدل حوالي ١٨٦٩٠٠ وحدة سنوياً أي ١٨٧ ألف وحدة تقريباً .

<u>٢- الإسكان الريفي :</u>

يبلغ عدد الأسر الجديدة التي سوف تستوعبها القرى الحالية ١,٦ مليون أسرة ، تحتاج إلى نفس العدد من الوحدات السكنية . وسوف يعمل ٢٥ ٪

من هذه الأسر أي ٤٠٠ ألف أسرة بالزراعة ، والباقي وعددهم ١,٢ مليون أسرة سيعملون بمهن غير زراعية. وسوف يحتاج العاملون بمهن غير زراعية إلى وحدات سكنية شبه حضرية يمكن تقسيمها إلى إسكان محدودي الدخل بنسبة ٦٠٪ ، وإسكان متوسط بنسبة ٣٥ ٪ ، وإسكان فوق المتوسط بنسبة ٥% . أما العاملون بالزراعة فسوف يحتاجون إلى بيوت ريفية. وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة على النحو التالي :

إسكان محدودي الدخل	٦٠ ٪	٧٢٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	٣٥ ٪	٤٢٠٠٠٠	وحدة
إسكان فوق المتوسط	٥ ٪	٦٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية		٤٠٠٠٠٠	وحدة

وقد سبق أن ذكر في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة في الريف تسكن في أماكن هامشية وفي غرف مستقلة . وسوف يصعب على النظام الرأسمالي توفير وحدات بديلة للأماكن الهامشية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . ولكنه سوف يقيم حوالي ٤٠٠ ألف وحدة جديدة منها في مراحل متأخرة من تطبيق النظام الرأسمالي . وأغلب هذه الوحدات سيكون من مستوى إسكان محدودي الدخل . وبناء على ما سبق فإن الوحدات المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي كالآتي :

– إسكان محدودي الدخل	١١٢٠٠٠٠	وحدة
– إسكان متوسط	٤٢٠٠٠٠	وحدة
– إسكان فوق المتوسط	٦٠٠٠٠	وحدة

– بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي للإسكان الريفي	**٢٠٠٠٠٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ ٢٠٠ ألف وحدة سكنية .

٣- الإسكان في المجتمعات الجديدة :

سوف يبلغ عدد الأسر التي تفيض عن القدرة الاستيعابية القصوى للحضر والريف٢,٨ مليون أسرة ، وسيتم توجيه هذه الزيادة السكانية للاستقرار فى المجتمعات العمرانية الجديدة خارج الوادي والدلتا . وسوف تحتاج هذه الأسر الى ٢٨٠٠٠٠٠ وحدة سكنية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ بمعدل سنوى قدره ١٤٠٠٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل الرأسمالية الجديدة هو كالآتي :

– إسكان محدودي الدخل	٣٥٧٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٤١,٨١%
– إسكان متوسط	١٤٩٤٠٠٠	وحدة بنسبة ١٧,٥٠%
– إسكان فوق المتوسط	٢١٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٢,٤٦ %
– إسكان فاخر	٦٤٠٠٠	وحدة بنسبة ٠,٧٥ %
– بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٤,٦٩ %
– إسكان المجتمعات الجديدة	٢٨٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٣٢,٧٩%
المجموع الكلي	**٨٥٣٨٠٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤٢٧٠٠٠ وحدة .

وتحتاج هذه الوحدات الى مساحات من الأراضي قدرها ١٢٠,٥ ألف فدان داخل الوادي والدلتا ، و ١١٢,٠٠ ألف فدان فى محـاور التنميـة الجديـدة ، بمجموع كلي قدره ٢٣٢,٥ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الجارية على النحـو التالي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل ١٠٧,١ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان المتوسط ١١٩,٥٢ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان فوق المتوسط ٣١,٥ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ١٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ١٠٠٠ جنيه .
- وحدات إسكان فاخر ١٥,٣٦ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٢٠٠ متر مسطح وتكلفة المـتر ١٢٠٠ جنيه .
- بيوت ريفية ٢٤,٠٠ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- إسكان المجتمعات الجديدة ١٧٩,٢ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .

المجموع الكلي ٤٧٦,٦٨ مليار جنيه .

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٢٣,٨٣٤ مليار جنيه .

وذلك بخلاف ثمن الأراضي وتكلفة مد المرافق .

هذا مع ملاحظة ما يلي :

١-سبق أن ذكر أن عدد الوحدات المطلوبة لحل مشكلة الإسكان الهامشي فـى الحضر ١,٦ مليون وحدة وفى الريف ٨٢٥ ألف وحـدة بمجمـوع ٢,٤٢٥

مليون وحدة . ولكن النظام الرأسمالي سوف ينفذ منها فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ - ٥٠٠ ألف وحدة فى الحضر و٤٠٠ ألف وحدة فى الريف بمجموع قدره ٩٠٠ ألف وحدة . أما الباقي وقدره ١,٥٢٥ مليون وحدة فسوف يؤجل تنفيذه إلى ما بعد عام ٢٠٢٠ . وهذه الوحدات المؤجلة لم تدخل فى مجموع الوحدات السكنية المطلوب تنفيذها فى الفترة المذكورة وقدرها ٨٥١١٠٠٠ وحدة .

٢-ورد فى الفصل الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المغلقة يزيد على ٢ مليون وحدة سكنية . كما ورد أيضاً فى هذه الدراسة أن ربع مليون أسرة تملك كل منها وحدتين إضافيتين (أو أكثر) بجانب الوحدة التي تقيم فيها ، وأن حوالي مليون أسرة تملك كل منها وحدة سكنية إضافية . أي أن المخزون السكني الحالي يزيد على ١,٥ مليون وحدة أغلبها قام بتملكها الآباء لكي تخصص للأبناء عند الحاجة إليها، وسوف تسهم هذه الوحدات فى تحقيق الاحتياج السكني لبعض الأسر الجديدة ، خصوصاً فى الشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا . ولكن من المنتظر فى ظل النظام الرأسمالي أن تستمر ظاهرة الادخار السكني ، إذ ستظل بعض أسر الشرائح القادرة على حيازة وحدات سكنية أكثر مما تحتاج اليه - كنوع من الاستثمار والادخار الآمن .

وقد سبق أن أشير إلى أنه لدى أصحاب هذا السيناريو قناعة كبيرة بأن قوى السوق في تحررها وفي توازناتها كفيلة بحل المشاكل التي تواجه المجتمع . ولكن نظراً لتعقد هذه المشاكل وتراكمها وتعدد أبعادها -وعلى الأخص مشكلة الإسكان -فإن السوق الحر لن يكون قادراً إلى حل هذه المشكلة في المدى القريب أو المتوسط . ومما يؤكد هذه النتيجة أن الرأسمالية قد تجد نفسها

مضطرة -خصوصاً في مراحلها الأولى -على التركيز على الإنتاج رغم إدراكها بأهمية البعد الاجتماعي للتنمية . وبالتالي فإن مشكلة الإسكان في ظل هذا السيناريو ستظل قائمة لمدة طويلة، وسوف يستغرق حلها أكثر من عشرين عاماً . كما أن القوى السياسية التي تحرك المسار الاقتصادي قد تجنح من مواقعها المؤثرة إلى توجيه هذا المسار نحو تحقيق مصالح فئة من المجتمع ، خصوصاً الفئة صاحبة السلطة والمال ، على حساب الفئات الأخرى. ولذا فإنه من المرجح أن تظل الفئات صاحبة الدخول المحدودة والوزن السياسي المحدود بدون قدرة فعّالة على توفير الإسكان اللازم لها .

لذلك فإنه ليس من المنتظر فى ظل السيناريو الرأسمالي أن يتم تحقيق حجم الطلب على الإسكان بالنسب السابق توضيحها . وسوف تبقى نسبة ما ينشأ من وحدات سكنية لشريحة محدودي الدخل أقل كثيراً من النسبة المطلوبة لإسكان هذه الشريحة ، وهي حوالي ٤٢% من مجموع الوحدات السكنية .

وبناء على ما سبق فإن مظاهر مشكلة الإسكان ستظل مستمرة خلال العشرين عاماً القادمة ، مثل عدم الاتزان في سوق الإسكان وظاهرة الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي ، والإسراف في بناء الإسكان الفاخر وفوق المتوسط ، وعدم توفر وحدات سكنية كافية تتناسب مع الزيادة السكانية المستمرة، خصوصاً في الطبقات الوسطى والدنيا من المجتمع .

رابعاً : المرافق :

سيعطى النظام الرأسمالي أهمية كبيرة للمرافق لأنها تمثل في حقيقة الأمر البنية الأساسية للتنمية ، إذ لا يمكن أن تقوم التنمية إلا بعد أن يتوافر قدر كاف من شبكات المواصلات والطاقة وخدمات مياه الشرب والصرف الصحي. وسيسعى النظام الرأسمالي إلى العمل في ثلاثة محاور: الأول هو رفع كفاءة الخدمات الحالية وتقليل الفاقد منها إلى أقل حد ممكن . والثاني هو مد مرافق جديدة في المناطق المحرومة منها وكذلك في مناطق التنمية خارج الوادي والدلتا. والثالث هو تطوير الهيكل الإداري والمالي للمؤسسات الحالية حتى يمكنها أداء مهامها بكفاءة عالية وعلى أسس اقتصادية سليمة .

(١) النقل:

أ- النقل البري:

سيسعى النظام الرأسمالي إلى إنشاء شبكة من الطرق الحرة Free ways تربط القاهرة بالإسكندرية شمالاً والسويس شرقاً وأسوان جنوباً ، كما تمتد بطول الساحل الشمالي من السلوم إلى رفح وبطول الساحل الشرقي من السويس إلى حلايب وشلاتين .

كذلك سيسعى النظام الرأسمالي إلى تحويل نسبة كبيرة من الطرق المفردة إلى طرق مزدوجة ، وعلى الأخص الطرق الممتدة بين عواصم المحافظات وبين عواصم المراكز داخل المحافظة الواحدة .

وستقوم الإدارة الرأسمالية بمد الطرق الطولية الرئيسية المزدوجة بطول محاور التنمية خارج الوادي والدلتا ، وكذلك الطرق العرضية الممتدة من الشرق إلى الغرب والتي تربط محاور التنمية الطولية بعضها ببعض. وكذلك ستقوم

باستكمال شبكة الطرق الرئيسية في إقليم سيناء لما لهذا الإقليم من إمكانات تنموية كبيرة .

هذا وسوف يتم إنشاء هذه الشبكة من الطرق القومية والإقليمية بنظام BOT وسيسمح للشركات الاستثمارية التي ستقوم ببناء هذه الطرق بفرض رسوم على استخدامها ، وكذلك استغلال الأراضي على جانبي الطرق استغلالاً استثمارياً .

(٢) السكك الحديدية :

سيقوم النظام الرأسمالي بإدخال الجر الكهربائي على الأخص في الخطوط التي تربط عواصم المحافظات ، كما سيسعى إلى إدخال نظام القطارات فائقة السرعة (٣٠٠ كم/ساعة) بين القاهرة والإسكندرية وبين القاهرة وأسوان . وسيقوم أيضاً بمد خدمات السكك الحديدية إلى مناطق جديدة خارج الوادي والدلتا مثل سيناء ومناطق توشكى والعوينات ومنطقة الحزام الأخضر الغربي الممتد من توشكى جنوباً إلى سيوه شمالاً ماراً بالواحات الغربية وذلك لتشجيع الاستثمار في هذه المناطق وتنميتها .

كما سيسعى النظام الرأسمالي إلى زيادة حجم نقل البضائع بالسكك الحديدية ليصل إلى ٥ ٪ من حجم النقل الكلي بدلاً من حجم النقل الحالي والذي لا يتجاوز ٢ ٪ فقط من حجم النقل الكلي للبضائع .

وفي مراحل لاحقة من تطبيق النظام الرأسمالي قد يجري خصخصة مرفق السكك الحديدية وتحويل الهيئة العامة للسكك الحديدية إلى شركات خاصة تتولى إدارة هذا المرفق على أسس استثمارية .

(٣) *النقل النهري والجوي :*

ستسعى الرأسمالية الجديدة إلى تعميق مجاري الأنهار والترع وتحديث أسطول النقل النهري وإلى إنشاء موانئ نهرية وتجديد ما هو قائم منها . كما ستسعى إلى تطوير المطارات الحالية وزيادة كفاءتها وإنشاء مطارات جديدة بنظام BOT في مناطق التنمية الجديدة . كما ستشجع تكوين شركات طيران خاصة تعمل على الخطوط الداخلية والخارجية ، وستفكر جدياً في تحويل شركة الطيران الوطنية إلى شركة خاصة .

(٢) *مياه الشرب والصرف الصحي:*

سبق أن ذكر أن خدمة مياه الشرب تغطي ٩٠ ٪ من مباني الحضر و٧٥٪ من مباني الريف وأن خدمة الصرف الصحي تغطي ٤٠ ٪ من مباني الحضر و ١٥ ٪ من مباني الريف . وسيسعى النظام الرأسمالي إلى زيادة نسبة المباني المتصلة بشبكات مياه الشرب والصرف الصحي ، فمن المتوقع أن تغطي خدمة مياه الشرب كلاً من الحضر والريف ، كما سوف تمتد خدمة الصرف الصحي لتغطي ٧٠٪ من مباني الحضر و ٥٠ ٪ من مباني الريف . وسوف يزداد نصيب الفرد من المياه بالحضر ليصل إلى ٣٠٠ لتر/يوم ، ونصيب الفرد في الريف ليصل إلى ١٥٠ لتر/يوم. كما سيسعى النظام إلى تقليل حدة التفاوت في خدمة مياه الشرب والصرف الصحي بين الحضر والريف من ناحية ، وبين الوجه البحري والوجه القبلي من ناحية أخرى .

كما سيسعى النظام الرأسمالي في سبيل تطوير خدمة مياه الشرب والصرف الصحي إلى اتخاذ الخطوات التالية :

١- تنفيذ أعمال الإحلال والتجديد ورفع كفاءة محطات تنقية مياه الشرب ومحطات معالجة الصرف الصحي الحالية لكي تعمل هذه المحطات بكامل طاقاتها .

٢- تجديد شبكات المياه بحيث لا يتجاوز الفاقد ٥ ٪ من المياه المنقاة . ويصل الفاقد حالياً إلى ما يقرب من ٤٠ ٪ من المياه المنتجة .

٣- تجديد شبكات الصرف الصحي لمنع التسرب منها ، وحماية المياه الجوفية والمياه السطحية من التلوث .

٤- توازن وتزامن خدمة الصرف الصحي مع خدمة مياه الشرب لتجنب مخاطر عدم توازن وتزامن الخدمتين . فقد أدى مد المدن والقرى بمياه الشرب قبل توفر وسائل الصرف الصحي بها إلى ارتفاع كبير في منسوب المياه السطحية بما تبع ذلك من آثار بيئية وإنشائية بالغة الضرر.

٥-إنشاء محطات تنقية ومحطات معالجة جديدة لمواجهة احتياجات المجتمعات العمرانية الجديدة من هذه الخدمات ، وكذلك لزيادة حجم ومستوى هذه الخدمات في المجتمعات الحالية . وسوف تستخدم وسائل مبسطة قليلة التكاليف لتنقية المياه ومعالجة الصرف الصحي .

٦-التوسع في تصنيع محطات مياه الشرب والصرف الصحي ومواسير الشبكات محلياً وذلك لتوفر الإمكانات التقنية والبشرية لهذه الصناعة .

٧- التوسع في تدريب الفنيين العاملين في مجال مياه الشرب والصرف الصحي وذلك لزيادة كفاءتهم في إنشاء وتشغيل وصيانة المحطات والشبكات .

وسيسعى النظام الرأسمالي إلى التوسع في معالجة مياه الصرف الصحي حتى يمكن إعادة استخدامها في الري والتشجير ، مع أخذ الاحتياطات اللازمة لمنع المخاطر التي قد تحدث نتيجة هذا الاستخدام .

كما سيسعى النظام إلى التوسع أيضاً في استخدام مياه البحر بعد تحليتها خصوصاً في الأماكن الساحلية النائية ، وكذلك التوسع في استخدام المياه الجوفية واستخدام مياه الأمطار والسيول في سيناء والساحل الشمالي والصعيد .

وسوف يعطي هذا النظام أهمية خاصة لتطوير إدارة المرافق ، وذلك نظراً لما يشوب الإدارة الحالية من أوجه القصور والتي تتمثل في عدم الكفاءة في الأداء ، وتعدد الجهات التي تدير هذه المرافق بدون تنسيق كافٍ فيما بينها ، وتدني ألمستوى الفني للعاملين بها .

وسيقتصر دور الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي على وضع السياسات ومعدلات الأداء وإجراء البحوث والدراسات اللازمة لتطوير أساليب ووسائل التنقية والمعالجة ، وكذلك التنسيق بين خطط وبرامج الأقاليم المختلفة وغير ذلك من المسئوليات ذات الصفة القومية . أما مشروعات المرافق بالمدن والقرى فستتم تحت إشراف الإدارات المحلية . وسوف يعهد إلى شركات خاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة هذه المرافق .

خامساً : التشييد :

سوف يسفر عن تطبيق اتفاقات منظمة التجارة العالمية التي يلتزم بها هذا السيناريو أن تفتح الأبواب على مصاريعها لشركات المقاولات الأجنبية والشركات المتعددة الجنسيات للعمل في مصر. وسيعهد إلى هذه الشركات تنفيذ مشروعات الشركات الأجنبية التي تعمل في مصر وكذلك مشروعـات المعونات الخارجية .

وأمام هذا الوجود المكثف لشركات المقاولات الأجنبية ستجد الشركات الوطنية نفسها مضطرة إلى إقامة تحالفات مع بعضها البعض ومشاركة الشركات الوافدة في بعض المشروعات . وستقوم الحكومة أحياناً بتفضيل الشركات الوطنية في بعض المشروعات الحكومية إذا سمحت اتفاقات منظمة التجارة العالمية بذلك .

وسيسعى النظام الرأسمالي إلى بناء القدرة التنافسية لصناعة التشييد والبناء، مع محاولة تصدير هذه الصناعة إلى الأسواق الخارجية وعلى الأخص في البلاد العربية والأفريقية .

وسوف يتم تطوير هذه الصناعة باستخدام معدات ذات تقنية عالية في التشييد واستخدام نظم متطورة في البناء ، وكذلك بإدخال نظام ضبط الجودة في التنفيذ ، وتطبيق المعايير والمواصفات الدولية في العمل والأداء .

وستعمل الشركات على توافر كوادر إدارية وقيادية ذات مستوى عال. كما سوف تهتم اهتماماً خاصاً بالتدريب المستمر للارتقاء بمستوى العاملين . وسوف تقوم النقابات العمالية بالتعاون مع شركات المقاولات والأجهزة الرسمية بإنشاء مراكز حرفية لتأهيل العمال الراغبين في ممارسة هذه الحرف قبل السماح لهم بدخول سوق العمل في هذه المجالات.

كما ستسعى شركات المقاولات إلى إقامة أنظمة معلوماتية حديثة لهذه الصناعة ولكافة الصناعات الأخرى المغذية لها ، وسوف تتاح هذه البيانات لكافة الجهات التي تربطها علاقات عمل بقطاع المقاولات .

وسوف تطبق الأسس المالية السليمة في كل ما يتعلق بالتمويل والقروض ، وسوف يتم إدخال نظام التأمين على كافة المخاطر التي قد تواجهها صناعة التشييد ، كما سوف توضع نظم أكثر كفاءة في تقييم عروض شركات المقاولات واختيار أنسبها فنياً ومالياً لتنفيذ المشروعات .

وسيحظى التسويق باهتمام خاص من شركات المقاولات ، وسوف تنشأ شبكة تسويقية للشركات المصرية في الداخل والخارج ، كما ستتم دراسة احتياجات الأسواق المختلفة ، وستكون الشركات أكثر قدرة على الاستجابة لمتغيرات هذه الأسواق .

وسوف يبقى اتحاد المقاولين المصريين على نشاطه الحالي ، ولكن في ظل النظام الرأسمالي سيحاول الاتحاد تطوير المعايير الخاصة بتقسيم المقاولين إلى فئات ومستويات ، كما سيحاول تنظيم هذه الصناعة بما يتيح لأصحابها أكبر قدر ممكن من الفرص ومن التنافس .

أما بخصوص المعوقات التي تواجه صناعة التشييد في الوقت الحالي – والتي تتمثل في اختلال الهياكل التمويلية ، والتخلف التكنولوجي ، وانخفاض مستوى جودة الأعمال ، وغياب نظم الإدارة الحديثة ، وكذلك غياب قاعدة للمعلومات – فسوف يواجهها النظام الرأسمالي بمزيد من الخصخصة وترك حل هذه المشاكل على عاتق الشركات ، وعليها أن تقوم بنفسها بعلاج مشاكلها

وتطوير أنظمتها الفنية والإدارية والمالية ، بما يمكنها من البقاء في سوق التشييد في عصر العولمة واتفاقيات التجارة العالمية .

وأمام التحديات الكبيرة التي تواجهها شركات المقاولات السابق الإشارة إليها، فمن المنتظر أن يختفي العديد منها ، أو أن تتحول إلى شركات من "الباطن" تعمل تحت جناح الشركات الكبيرة القادرة على البقاء .

وفي ظل النظام الرأسمالي سيتم التوسع في الصناعات المغذية لصناعة التشييد ، مثل صناعة الأرضيات والأسقف والقواطيع والأبواب والشبابيك والدهانات والتركيبات الصحية والميكانيكية والكهربائية . كما سيتم التوسع في صناعة المواد الحاكمة مثل الحديد والأسمنت والزجاج .

وسوف تصنّع هذه المواد حسب المواصفات العالمية وبالاشتراك مع الشركات الأجنبية . وسيكون الهدف من التوسع في هذه الصناعات والارتقاء بمستوى جودتها ليس فقط لسد احتياجات السوق المحلية ، بل أيضاً لتصديرها للأسواق الخارجية .

ومن المنتظر ارتفاع تكلفة التشييد ارتفاعاً كبيراً مما يجعل مشكلة توفير إسكان ملائم لغالبية المجتمع أكثر تعقيداً .

الفصل الرابع
السيناريو الابتكاري (٣) – الاشتراكية الجديدة

الفصل الرابع
السيناريو الابتكاري (٣) – الاشتراكية الجديدة

مقدمة :

سوف لا تقوم الاشتراكية بمفهومها الجديد على ديكتاتورية طبقة واحدة أو حزب واحد ، مثل ما كانت عليه في التجارب الاشتراكية السابقة ، بل ستضم القاعدة الطبقية للمشروع الاشتراكي قوى اجتماعية متنوعة ، ومن ثم فإن الفهم الديمقراطي للاشتراكية الجديدة يفرض التعددية السياسية، ويرفض قيادة الحزب الواحد ، ويقبل تداول السلطة .

وتقتضي الاشتراكية الجديدة بناء تحالف وطني واسع يتألف مـن القـوى صاحبة التوجه الاشتراكي، وهي الطبقة العاملة والحرفيين والرأسمالية المنتجـة والشرائح الوسطى والدنيـا من الطبقة الوسطى .

وتتجاوز الاشتراكية الجديدة الفهم الأوحد للملكية الاجتماعية لوسائل الإنتاج أي الملكية العامة إلى فهم أوسع يسمح بتعدد أشكال الملكية ، وهي ملكية الدولة كلياً أو جزئياً ، وملكية المحليات ، وملكية مجموع العاملين ، والملكية التعاونية في مجال الإنتاج الزراعي والصناعات الصغيرة والحرفية والخدمات ، ثم أخيراً الملكية الخاصة لأفراد أو شركات تعمل في إطار المصلحة القومية العامة .

إن السوق مطلوب في الاشتراكية الجديدة لتحقيق الكفاءة من خلال التنافس ، ولإتاحة حق الاختيار للمستهلك ، ولكن يبقى للتخطيط دور مهم وحاسم في المجتمع الاشتراكي . فالكفاءة في إدارة عناصر الإنتاج في المجتمع الاشتراكي الجديد تقوم أساساً على إعمال كل من آليات الأسواق التنافسية وآليات التخطيط معاً ، وبذلك يتحقق أكبر قدر من كفاءة الإنتاج وعدالة التوزيع .

وتعد عدالة التوزيع بوجه عام ، وتذويب الفوارق بين الطبقات بوجه خاص، من مفاتيح التقدم في سيناريو الاشتراكية الجديدة . والعدالة لا تعني هنا بالضرورة التساوي في الدخول وإنما تعني في المقام الأول عدالة توزيع الفرص على أساس من التكافؤ .

ويشترك هذا السيناريو مع سيناريو الرأسمالية الجديدة في العمل على الإعلاء من شأن قيم التنوير والعقلانية وكذلك إعلاء قيمة العمل والإتقان ، ولكنه سيسعى إلى الحد من النزعات الاستهلاكية ، والاقتصاد في استخدام الموارد النادرة .

وتعتبر المشاركة الديمقراطية من أهم خصائص إدارة شئون المجتمع والدولة في هذا السيناريو ، حيث يسمح بتمثيل الطبقات والفئات المنتجة للمجتمع في معظم مستويات اتخاذ القرار. كذلك ينظر إلى الديمقراطية الاجتماعية -أي حق الإنسان في العمل ، أو في مستوى معيشة لائق - كأساس ضروري للممارسة الفعّالة للديمقراطية السياسية .

ويجمع نمط اتخاذ القرارات في هذا السيناريو بين المركزية في الأمور الحاكمة المرتبطة بالمسار العام للمجتمع وبين اللامركزية في غير ذلك من الأمور ، إذ أن الدولة لها الدور الرئيسي في مجالات التنمية الاجتماعية

والاقتصادية . ولكن في ظل الاشتراكية بمفهومها الجديد سوف تتحول الإدارة المحلية إلى حكم محلي حقيقي يقوم على انتخاب المسئولين المحليين ومساءلتهم وسوف تعتبر المشاركة الشعبية عنصراً أساسياً من عناصر الممارسة الديمقراطية . كما يسعى النظام الاشتراكي الجديد إلى الحد من البيروقراطية ، وتحرير الإدارة المركزية والإدارة المحلية من سيطرتها .

وباختصار فإن النظام الاشتراكي الجديد سيسعى إلى إيجاد صيغة متوازنة بين السلطة المركزية من ناحية والسلطة المحلية من ناحية أخرى . وفي مجال التنمية العمرانية سوف تأخذ الدولة بنظام التخطيط الإقليمي والقومي الشامل ، وسيتاح للأقاليم والمحافظات والبلديات (مدن وقرى) قدر أوسع من السلطة في إدارة شئونها تخطيطاً وتنفيذاً .

أولا: الملامح الرئيسية لسيناريو الاشتراكية الجديدة : السكان . التنمية . الإدارة:

(١) السكان والزيادة السكانية:

يسعى النظام الاشتراكي في إطاره الواسع إلى تحقيق التنمية الاجتماعية الاقتصادية الشاملة ، وإلى تحقيق مصالح كافة شرائح المجتمع ، وإعطاء فرص متكافئة ومتساوية إلى أبناء كل هذه الشرائح . إلا أنها سوف تعطي أهمية خاصة للشريحة الدنيا وكذلك للشريحة الوسطى خصوصاً في مستوياتها الدنيا خلال العشرين عاماً القادمة . ويرجع هذا الاهتمام أساساً إلى أن هذه الشرائح قد أهملت خلال العقود الماضية وتركت لشأنها ، وازدادت الفجوة بينها وبين الشرائح العليا بصورة غير مسبوقة ، حتى كاد المجتمع المصري أن يصير في حقيقة الأمر مجتمعين منفصلين . هذا بجانب أن هذه الشرائح وهي تمثل غالبية المجتمع كانت تقليدياً صاحبة الرعاية الأولى في التوجه الاشتراكي . وسيجد الحرفيون

وأصحاب الصناعات الصغيرة دعماً كبيراً من النظام الاشتراكي الجديد ، وذلك بهدف تطوير منتجاتهم وزيادة مواردهم . أما الشرائح العليا –خاصة تلك التي اكتسبت مكانتها نتيجة ممارستها للأنشطة الطفيلية غير المنتجة – فسوف تجد في النظام الجديد ما يحد كثيراً من احتكاريتها ومن أنشطتها الطفيلية ، كما أن التحالف القائم بينها وبين بعض الدوائر الحاكمة لن يستمر في ظل الاشتراكية الجديدة .

ولا شك أن النظام الاشتراكي الجديد سيسعى جاهداً إلى الحد من الزيادة السكانية وذلك لكي يسير بصورة متوازنة كل من معدل التنمية ومعدل الزيادة السكانية . ولكن الوسيلة لتحقيق التحكم في معدل الزيادة السكانية ستأتي من خلال الارتقاء بالتعليم من جهة والارتقاء بمستوى دخل الأسرة من جهة أخرى ، وليس باستخدام الوسائل التقليدية لمنع الحمل .

ومن المتصور أن ترتكز السياسات السكانية في هذا السيناريو على إعادة توزيع السكان جغرافياً وذلك بخلق فرص عمل جديدة في محاور تنموية في صحراوات مصر وسواحلها تساعد على هجرة السكان من الوادي والدلتا –حيث الكثافة السكانية العالية – إلى هذه المناطق التنموية الجديدة .

وفيما يلي بيان بالزيادة السكانية المتوقعة في ظل الاشتراكية الجديدة وتوزيعها على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا .

يبلغ تعداد مصر في عام ٢٠٢٠ في السيناريو الاشتراكي ٩٠,٢ مليون نسمة حسب ما ورد في دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ . كما ورد في هذه الدراسة أيضاً أن تعداد مصر في عام ٢٠٠٠ قد بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة . أي أن الزيادة السكانية المتوقعة في هذه الفترة تبلغ ٢٥,٧٤ مليون نسمة .

وسوف يتم استيعاب جزء من هذه الزيادة في المدن والقرى الحالية ، أما الباقي فسيتم توجيهه للعمل والإقامة في محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .

وكما سبق ذكره ، فإن تقسيم السكان في مصر إلى حضر وريف فقط لم تعد له موضوعيته، وأصبح التقسيم الأكثر ملاءمة للخصوصية المصرية في الحاضر وفي المستقبل هو : سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة . وسوف يكون للمجتمعات الجديدة ذاتيتها الاجتماعية والعمرانية ، إذ أنها تمثل مساراً جديداً لتاريخ مصر الطويل . وفيما يلي بيان بتوزيع الزيادة السكانية في ظل النظام الاشتراكي على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

١- سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ :

سبق أن ذكر أن القدرة الاستيعابية القصوى للمدن تبلغ ٣٢,٨ % من سكانها الحاليين . أي أن الزيادة السكانية التي يمكن أن تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) ، وبذلك سوف يبلغ سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ نحو ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

٢- سكان الريف في عام ٢٠٢٠ :

تبلغ القدرة الاستيعابية للقرى ٢٠ % من سكانها الحاليين . أي أن القرى الحالية يمكنها أن تستوعب زيادة سكانية قدرها ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٦ فرد) . وسوف يبلغ سكان الريف في عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

٣- سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ :

تبلغ الزيادة السكانية في الفترة ما بين عام ٢٠٠٠ وعام ٢٠٢٠ في ظل النظام الاشتراكي ٢٥,٧٤ مليون نسمة كما سبق ذكره . ويبلغ مجموع

الزيادة السكانية في الحضر والريف والتي يمكن أن تستوعبها المدن والقرى الحالية ١٦,٣٥ مليون نسمة. أما الباقي من الزيادة السكانية والذي يبلغ ٩,٣٩ مليون نسمة (٢,٣٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) فسيتم توجيههم لتعمير محاور التنمية خارج الوادي والدلتا .

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان في عام ٢٠٢٠ يبلغ ٩٠,٢ مليون نسمة .
- الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ تبلغ ٢٥,٧٤ مليون نسمة .
- عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) بنسبة ٤٠,٤٧ % من مجموع السكان .
- الزيادة السكانية في الحضر تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة) .
- عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) بنسبة ٤٩,١٢ % من مجموع السكان .
- الزيادة السكانية في الريف تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة) .
- عدد سكان المجتمعات الجديدة يبلغ ٩,٣٩ مليون نسمة (٢,٣٥ مليون أسرة) بنسبة ١٠,٤١ % من مجموع السكان .

ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة

جدول رقم (٤-١) التوزيع السكاني في الفترة

من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠

(بالمليون)

	التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
الزيادة السكانية			٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
السكان عام ٢٠٢٠	٩٠,٢	٢٠,٠٢	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	٩,٣٩	٢,٣٥
النسبة المئوية للسكان عام ٢٠٢٠	%١٠٠		%٤٠,٤٧		%٤٩,١٢		%١٠,٤١	

(٢) التنمية :

يقع الدور الأساسي في رسم توجهات التنمية وفي تحريك عجلاتها على الدولة . والتي تمارس دورها التنموي من خلال مزيج من التخطيط وآليات السوق التي سوف تخضع لنوع من الرقابة والتحكم لمنع الاحتكار، ولتحقيق مصالح المستهلك . ومن المتوقع أن ترتكز سياسات التنمية على إشباع الحاجات الأساسية للسواد الأعظم من الشعب . وسيسعى النظام الاشتراكي الجديد إلى الحد من الاستهلاك الترفي وتشجيع الادخار للمساهمة في التنمية في مجالاتها المختلفة .

إن الفروق بين طبقات المجتمع كبيرة كما سبقت الإشارة ، كما أن الأوزان السياسية لهذه الطبقات تتفاوت أيضاً تفاوتاً شديداً . وفي ظل هذه الظروف ، فإن قانون العرض والطلب -بما في ذلك مجال العمران والإسكان -ربما لا يعمل بنفس الكفاءة التي يعمل بها في الدول الرأسمالية والتي تطبق هذا القانون منذ حوالي قرنين ، بل سوف يميل نحو تحقيق مصالح الطبقات العليا على حساب مصالح الطبقات الدنيا . لذا فإن التدخل الحكومي المستمر أمر ضروري لضمان تحقيق التوازن بين المصالح المختلفة لطبقات المجتمع .

ولما كانت عدالة التوزيع وتذويب الفوارق بين الطبقات من أهـم أهـداف الاشتراكية الجديدة ، وإذا كان تكافؤ الفرص أحد أعمدتها الرئيسية ، فإن القضاء على الفقر يعد من الأمور التي تحظى بأولوية كبيرة في هذا السيناريو . كـذلك سوف يسعى النظام الجديد لمواجهة البطالة بكل الطرق الممكنة ، بما في ذلـك البطالة المقنّعة الحالية ، نتيجة تكديس أعداد من العمال والفنيين والموظفين في الوحدات الإنتاجية والخدمية دون ما حاجة حقيقية لهم. وسوف يعوّل كثيراً على دور البحث العلمي والتطوير في انتقاء التكنولوجيات المساعدة على اسـتيعاب أعداد كبيرة من قوة العمل .

وسيسمح نظام الاشتراكية الجديـدة بقيـام مشـروعات الدولـة القوميـة ومشروعات المحليات والمشروعات التعاونية بصورة متوازنة ثم المشـروعات الخاصة التي سيقوم بها الأفراد والشركات ، بما يسمح لكافة الوحدات الإنتاجية بالتنافس فيما بينها دون إعطاء أية ميزات لشكل من أشكال ملكية هذه الوحدات وحجمها عن الأشكال الأخرى . ومن المتوقـع أن تـدار مشـروعات الدولـة ومشروعات المحليات والمشروعات التعاونية على أسـس اقتصـادية ، وأن لا

تحمل بأعباء اجتماعية (كالدعم مثلاً) بل يتم بلوغ الأهداف الاجتماعية من خلال الميزانية العامة للدولة .

كما سيسعى النظام الجديد إلى الجمع بين المشروعات ذات الكثافة الرأسمالية العالية والمشروعات ذات الكثافة العمالية العالية . كما سيعطي اهتماماً متوازناً في التنمية بين الريف والحضر من جهة وبين الأقاليم المختلفة من جهة أخرى . وبالتالي فالفروق الكبيرة الحالية بين الحضر والريف ، وبين أقاليم مصر وعلى الأخص بين الأقاليم الشمالية والأقاليم الجنوبية سوف تختفي تدريجياً باطراد خطط ومشروعات التنمية الشاملة . وسيسعى النظام الاشتراكي إلى التركيز دائماً على البعد الاجتماعي في كل مراحل ومجالات التنمية .

وسوف تختص أجهزة التخطيط على المستوى المركزي بإعداد التخطيط طويل الأجل للتنمية البشرية ، وإقرار وتمويل الاستثمارات الكبرى الرئيسية في قطاعات البنية التحتية والقطاعات الإنتاجية ، والسعي لتشجيع الاستثمارات في القطاعات ذات الأولوية، ووضع السياسات الاقتصادية لتحقيق الاستقرار والتوازن والتقدم في المجتمع ، وتوفير الظروف الملائمة لاستمرار عملية التنمية واطرادها .

وتتمثل معالم التنمية وهياكلها التنظيمية ، في ظل النظام الاشتراكي ، في المحاور التالية :

١ – سيوجه النظام الاشتراكي الاهتمام الأكبر لقطاع الصناعة باعتباره القطاع القائد في التنمية وركيزته الأساسية . وسوف يحد من التوسع في الصناعات الاستهلاكية ويفتح المجال واسعاً أمام الصناعات الأساسية والصناعات

المغذية . كما سيعني عناية خاصة بالصناعات الإليكترونية ذات التقنية العالية والتي يمكن تصديرها للأسواق الخارجية .

٢ - سوف تعطي الاشتراكية الجديدة الصناعات الصغيرة والصناعات الحرفية -وعلى الأخص في الريف- اهتماماً كبيراً ، على أساس أن هذه الصناعات هي وحدها القادرة على امتصاص نسبة كبيرة من البطالة ، فضلاً عما تمثله من إضافة كبيرة إلى الاقتصاد العام. وسوف يتم إنشاء مراكز تدريب لهذه الصناعات والحرف ، كما سوف يتم ربطها ببعضها البعض من خلال قنوات مؤسسية كالتعاونيات وما شابهها. وسيدعم النظام الاشتراكي صندوق الخدمات الاجتماعية ليقوم بدور فعّال في إتاحة قروض ميسرة لإقامة هذه الصناعات ، أو لتحديث ما هو قائم منها. كما سيتيح لأصحاب هذه الصناعات الخامات والمواد الأولية اللازمة ، وسيقوم بمساعدتهم لتسويق منتجاتهم على المستوى المحلي والمستوى الخارجي .

كما سيسعى النظام الاشتراكي إلى نشر الصناعات الصغيرة المغذية للصناعات الكبيرة وربطهما معاً في وحدة إنتاجية كبيرة .

٣ -سوف تنال صناعة الإسكان وصناعة التشييد حظاً وافراً من الاهتمام ، ذلك لأن هاتين الصناعتين تستوجبان توافر عمالة مكثفة مدربة . فضلاً عن أن كل فرصة عمل واحدة فيهما تخلق بالضرورة ثلاثة فرص عمل إضافية في الصناعات التكميلية لهما مثل صناعة ومنتجات مواد البناء وصناعات التركيبات والأدوات الكهربائية والميكانيكية والصحية . ويمكن بمثل هذه الصناعات مواجهة الرصيد الكبير الحالي من البطالة .

٤ -ستسعى الاشتراكية الجديدة إلى علاج مشكلة تفتت الملكيات الزراعية إلى مساحات صغيرة ، وستعمل على تجميع هذه المساحات في وحدات إنتاجية كبيرة يمكن معها أن يتحقق مستوى إنتاجي أعلى بتكلفة أقل . وستمنح

أصحاب الملكيات الصغيرة حوافز وتيسيرات تشجعهم على قبول دمج قطعهم في وحدة كبيرة -ولتكن خمسين فداناً مثلاً -تخضع لنظام زراعي وري واحد ، وتستخدم فيها الميكنة الزراعية على نطاق واسع ، ويحل فيها الري بالتنقيط بدلاً من الري بالغمر توفيراً للمياه ، حتى يمكن استخدامها في مناطق الإصلاح الجديدة. كما ستسعى الاشتراكية الجديدة إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الاكتفاء الذاتي في الزراعة ، وعلى الأخص في المنتجات الزراعية الغذائية .

٥ -سوف تجعل الاشتراكية الجديدة تعمير الصحراوات والسواحل خارج الوادي والدلتا هدفاً قومياً وتاريخياً ، وسوف ينظر إليه على أنه ليس فقط بناء " مصر جديدة " بل إعادة بناء "الإنسان المصري الجديد " . وفي سبيل ذلك سوف يعهد إلى وزارة مختصة بمهمة تعمير الحيز غير المأهول ، ويطلق عليها اسم " وزارة العمران " . وستقوم الدولة بدور القائد والرائد في مشروعات التنمية في هذا الحيز الجديد ، وعلى الأخص مشروعات البنية الأساسية . وسوف يتاح للشركات الخاصة والأفراد أن تشارك مشاركة فعّالة في الكثير من هذه المشروعات ، ومنحهم كل التسهيلات الممكنة ، ولكن ستظل الدولة محتفظة بملكيتها للأرض المستثمرة سواء أكانت في الصناعة أو الزراعة أو السياحة أو غيرها .

٦ -يكتنف تنمية الحيز الحالي في الوادي والدلتا العديد من المشاكل ، منها الزيادة المطردة في السكان . ومن المنتظر أن تبلغ المدن والقرى الحالية درجة التشبع القصوى من السكان في المستقبل القريب ، ومنها محدودية المكان وضرورة الحفاظ على الأراضي الزراعية وعدم السماح بالامتدادات العمرانية عليها ، وتعدد الجهات التي تقوم بعمليات التنمية دون تنسيق كاف فيما بينها ، ودون أن يجمعها تخطيط شامل موحد وعلى الأخص في مجال

التنمية الريفية . لذلك فسوف تتجمع عناصر التنمية الاجتماعية والاقتصادية للحيز المأهول الحالي وهياكلها الإدارية في وزارة واحـــدة تســـمى "وزارة التنمية الحضر ة والريفية" . وسوف تتولى هذه الوزارة وضع خطط التنمية الشاملة في كل مجالاتها للوادي والدلتا والإشراف على تنفيذها بالتعاون مع الأقاليم والمحافظات والبلديات المحلية . أي أن وزارة التنميـــة الحضـــرية سوف تقوم بالنسبة للحيز المكاني الحالي بنفس الدور الذي ستقوم به وزارة العمران بالنسبة للحيز المكاني الجديد .

٧ -سيعمل النظام الاشتراكي على تحقيق التنمية البشرية في كـــل مجالاتهـــا ، إيماناً منه بأن الارتقاء بالإنسان هو الهدف الأسمى لهذا النظـــام . فســـوف يسعى إلى محو الأمية بين الرجال والنساء ، والتوسع في التعليم بمراحلـــه المختلفة ، والاهتمام الكبير بالتعليم الصناعي والفني . كما سيسعى إلى زيادة إنتاجية العامل من خلال التدريب المستمر والتعليم المتواصل .

وسيهتم النظام بتوجيه وسائل الإعلام -خصوصاً الإعلام المرئـــي -نحـــو الارتقاء بالوعي الثقافي والحضاري ، وتعظيم قيمة العمل والإنتاج ، وتهيئة المناخ الذهني المناسب لتقبل التغيرات الاجتماعيـــة التـــي ســـوف تتبناهـــا الاشتراكية الجديدة .

ويجب الإشارة إلى أن موقف هذا السيناريو من العولمة سيكون قريباً مـــن موقف سيناريو الدولة الإسلامية . فهو سوف يرفض الانصياع للعولمة ، ومـــن ثم يرفض الانفتاح غير المتكافئ على الأسواق الخارجية ، وقد ينسحب النظـــام الاشتراكي من بعض الاتفاقات والمنظمات الدولية إذا كان في نصـــوص هـــذه الاتفاقات ونشاط تلك المنظمات ما يتعارض مع المصالح الوطنيـــة . وســـوف

يؤدي ذلك بطبيعة الحال إلى تردد رأس المال العربي والأجنبي في العمل في مصر ، وعزوف بعض الشركات عابرة القارات عن التعامل معها .

(٣) **إدارة التنمية** :

ستسعى الاشتراكية إلى تطوير الجهاز الإداري ، حتى يكون قادراً على أداء مسئولياته الكبيرة من إدارة التنمية وإحداث التغيرات الاجتماعية الأساسية التي تسعى إلى تحقيقها ، ومواجهة التحديات الضخمة التي عليها مواجهتها . وستكون الإدارة الاشتراكية حريصة على منع الازدواجية والتضارب في الاختصاصات والتداخل في المسئوليات، التي تعاني منها الإدارة الحالية أشد المعاناة . وسوف تسعى إلى أن تتواصل عناصر الإدارة بكل مستوياتها في منظومة عمل واحدة ، وتتكامل فيما بينها لتحقيق الأهداف الاستراتيجية والأهداف المرحلية التي تضعها الاشتراكية الجديدة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية .

ونظراً لأن الجهاز الإداري سوف يكون أكبر حجماً في ظل الاشتراكية من غيره في بعض السيناريوهات الأخرى ، وذلك لقيامه بجانب النشاط الإداري بنشاطات إنتاجية وخدمية كبيرة ، إلا أن الاشتراكية ستسعى إلى الحد من سلبيات البيروقراطية التقليدية والأخذ بالأساليب المعاصرة في الإدارة .

وستتولى إدارة التنمية الاجتماعية والاقتصادية ثلاث وزارات وهي : وزارة التخطيط التي سوف تقوم بدور أكثر فاعلية في التخطيط والمتابعة عما هي عليه الآن ، ووزارة العمران المسئولة عن تنمية الحيز الجديد خارج الوادي والدلتا ، ووزارة التنمية الحضرية والريفية المسئولة عن تنمية الحضر والريف في الحيز المأهول الحالي . وسوف تمثل هذه الوزارات الثلاث "المجموعة التنموية" في الحكومة المركزية .

وسيبقى جهاز وزارة الإسكان والمرافق والتشييد كما هو ولكن سوف يتمثل دوره الأساسي فى تقديم المنتج العمراني فى هذه المجالات الثلاثة : الإسكان والمرافق والتشييد . أي أنها ستكون وزارة إنتاج خدمات ، شأنها فى ذلك شأن وزارة الكهرباء ووزارة النقل والمواصلات . أما مستخدمو هذه الخدمات فهم وزارة العمران ووزارة التنمية الحضرية والريفية والإدارات المحلية بالأقاليم والمحافظات والبلديات . وبذلك سيأخذ النظام الاشتراكي بمبدأ فصل الأجهزة المنتجة " المصنّعة" للخدمات العمرانية عن الأجهزة والمؤسسات المستخدمة لهذه الخدمات . ولاشك أن فى هذا الفصل إدارة أفضل للعمران من كل نواحيه : التخطيط والتنفيذ والتشغيل .

وفيما يلي بيان بالخطوط العريضة التي سوف يتبعها النظام الاشتراكي في إدارة التنمية ، وعلى الأخص التنمية العمرانية .

١- ستأخذ الاشتراكية الجديدة بمبدأ تقسيم مصر إلى أقاليم تخطيطية وتنموية ، شأنها في ذلك شأن الرأسمالية الجديدة ، ذلك لأن هذا النظام سوف يحقق إدارة محلية أكثر فاعلية ويشجع على المبادرات المحلية ويتيح مشاركة شعبية إيجابية . ويضم كل إقليم من هذه الأقاليم عدة محافظات تتكامل تنموياً فيما بينها ، كما ستشمل كل محافظة البلديات من المدن والقرى الواقعة في نطاقها.

وفي ظل الاشتراكية الجديدة ستقوم الحكومة المركزية بدور رئيسي في التنمية. فبجانب مهامها السيادية ستقوم بإعداد التخطيط القومي الشامل للحيز الجغرافي المصري بأكمله ،ثم تحويل هذا التخطيط إلى خطط تنموية متتالية ، وسوف تكون التنمية الاجتماعية هي المحور الأساسي لكل هذه السياسات التنموية على المستوى المركزي والمستوى المحلي .

كما ستقوم الحكومة المركزية بالتنسيق بين الأقاليم المختلفة، بحيث تتم التنمية بمعدل متقارب بين جميع الأقاليم ، وتجعل للتنمية إيقاعاً واحداً في كل المناطق وعلى كافة المستويات بهدف تحويل المجتمع المصري إلى مجتمع متجانس ، وإزالة التفاوت الشديد الحالي بين أقاليمه من ناحية وبين شرائحه وطبقاته من ناحية أخرى .

وتجدر الإشارة إلى أن تقسيم مصر الى أقاليم سوف يختلف فى السيناريو الاشتراكي عن غيره في السيناريوهات الأخرى . ذلك لأن تحديد الأقاليم يأتي بعد دراسات متشعبة ومتعمقة لمنظومة كبيرة من العناصر ، منها الاتجاهات الأساسية لأهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي يتبناها السيناريو ، وسياسات الانتشار السكاني ، والعلاقة المتبادلة بين الحيز القديم والجديد ، والنظام الإداري المركزي ، فضلاً عن العوامل البيئية والطبيعية . ولا شك أن السيناريوهات المختلفة سوف تتفق فى تقييمها لبعض هذه العناصر ولكن سيكون لكل منها تصوره الخاص للعناصر الأخرى ، مما يؤثر فى النهاية على الأسس التي سوف يتبعها كل سيناريو فى تقسيمه للحيز الجغرافي الى أقاليم ، وتحديد حدود كل منها .

٢- ستقوم الحكومة المركزية بالمشروعات القومية الكبرى ، سواء أكانت خدمية أو إنتاجية ، كما ستقوم بالمشروعات التي يتجاوز مجالها حدود الإقليم الواحد ويمتد ليشمل كل أو بعض الأقاليم .

وسوف تمنح الاشتراكية الجديدة الأجهزة الإدارية المحلية من أقاليم ومحافظات وبلديات قدراً كبيراً من السلطة في إدارة شئونها تخطيطاً وتنفيذاً، كل في نطاق مسئولياته ، على أن تعمل جميعها في إطار التخطيط القومي الشامل .

٣- ستأخذ الاشتراكية بالمنهج التخطيطي على كافة مستويات الإدارة . وسوف تتحول الهيئة العامة للتخطيط العمراني التي تتبع حالياً وزارة الإسكان إلى الهيئة العامة للتخطيط القومي والإقليمي وتتبع وزارة التخطيط. وسوف تقوم هذه الهيئة في وضعها الجديد بإعداد التخطيط القومي الشامل ، السابق الإشارة إليه ، وإعداد خريطة استعمالات الأراضي على المستوى القومي ، وذلك بالتعاون مع وزارة العمران ، ووزارة التنمية الحضرية والريفية ، وكذلك مع الوزارات الأخرى الإنتاجية والخدمية .

كما ستنشأ أجهزة تخطيطية على مستوى الأقاليم ومستوى المحافظات ومستوى البلديات ؛ تتصل رأسياً بالهيئة العامة للتخطيط القومي ، وأفقياً مع الأجهزة التنفيذية على كل مستوى من مستويات الإدارة المحلية : الإقليم والمحافظة والبلدية . وستقوم هذه الأجهزة بوضع التخطيط الاجتماعي والاقتصادي والعمراني ، كل في مستواه الإداري .

٤- كما سوف تسعى إلى تعزيز المشاركة الشعبية في الإدارة ، وستعطي المجالس المحلية ، سلطة الرقابة على الأجهزة التنفيذية والمشاركة الإيجابية في تخطيط مشروعات التنمية ووضع أولوياتها وتنفيذها. كما ستسمح بتكوين الجمعيات الأهلية وتتيح لها حرية العمل المدني في المجالات المختلفة .

ثانياً : العمران المكاني :

يشمل العمران المكاني في هذا السيناريو- كما هي الحال في السيناريوهات الأخرى – العمران الحضري والعمران الريفي وكذلك عمران المجتمعات الجديدة. وفيما يلي موجز لكل منها :

(١) العمران الحضري:

بلغ سكان الحضر في عام ٢٠٠٠ حوالي ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة) . وقد سبق أن ذكر أن الطاقة القصوى الاستيعابية للمدن تبلغ ٣٢,٨ ٪ من السكان ، أي أنها سوف تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة(٢,١٣ مليون أسرة). وعلى ذلك فإن سكان الحضر سوف يبلغون ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) قبل عام ٢٠٢٠. أي أن المدن سوف تبلغ درجة التشبع السكاني خلال الفترة ما بين عام ٢٠٠٠ وعام ٢٠٢٠وذلك بفرض تحديد وتثبيت كردونات المدن حسب الكتلة البنائية الحالية ، دون أن يسمح بالامتداد خارجها على الأراضي الزراعية. وأيضاً بفرض تحديد الحجم الأقصى للمدن ذات الظهير الصحراوي ، خصوصاً مدن الوادي ومدن الحواف على جانبي الدلتا. وهذا يعني أن الحد الأقصى للحضر سيكون ثابتاً إلى حد كبير في كل السيناريوهات الخمسة موضوع هذه الدراسة .

وسيكون النظام الاشتراكي حريصاً كل الحرص على تحديد كردونات المدن تحديداً نهائياً . وستقوم الهيئة العامة للتخطيط القومي بوضع المبادئ العامة للتخطيط العمراني للمدن ، والتي سوف تشمل احتفاظ الدولة بملكية الأراضي وعدم التفريط فيها. وتبني سياسة التخصيص ، ومنح حق الاستخدام لمدة محددة لمستخدمي هذه الأراضي ، سواء أكانت للأغراض الخدمية أو الاستثمارية ، وسواء أكان مستخدموها جهات رسمية أو جهات خاصة . ويكون

حق الانتفاع بشروط تناسب الغرض من استخدامـها ، وبما يحقق أكبر عائـد اجتماعي ممكن من هذا الاستخدام . كما تشتمل المبادئ التخطيطية العامة على حدود الكثافات البنائيـة والكثافات السكانية ، وشروط اسـتخدامات الأراضـي للأنشطة المختلفة السكنية والتجارية والمهنية والحرفية والسـياحية وغيرهـا ، ومعدل توافر الخدمات الاجتماعية والترفيهية ، وكذلك شروط المحافظة علـى التوازن البيئي في الحضر والحدود القصوى لدرجات التلوث .كما سوف تشمل الإجراءات الإدارية لإعداد المخططات العمرانية للمـدن واعتمادهـا وتـوفير الحصانة القانونية لها ، لحمايتها من التغيير والتعديل حسب الأهواء السياسية أو الإدارية المحلية .

وسيقوم جهاز التخطيط على مستوى الإقليم بتحديد المبـادئ التخطيطيـة السابق ذكرها حسب طبيعة الإقليم السكانية والإيكولوجية ومتطلباته التنموية .

أما أجهزة التخطيط البلدية فستقوم بإعداد المخططات الهيكلية والتفصـيلية للمدن . وسوف تمدها الهيئات التخطيطية الإقليمية والقومية بما تحتاجه من دعم فني وبشري ، وعلى الأخص في مجال التخصصات النادرة اللازمـة للعمليـة التخطيطية . كما سوف يسمح لأجهزة التخطيط المحلية بالاستعانة بالجامعـات الإقليمية في إعداد مخططاتها . ومن المنتظر أن يتم إعداد مخططـات جميـع المدن خلال خمس سنوات من بدء العمل بالنظام الاشتراكي .

وسوف يحرص النظام الاشتراكي على إلغاء الاسـتثناءات التـي تسـمح بتجاوز الارتفاعات وتجاوز الشروط البنائية ، وستتم عمليات البنـاء بأكملهـا حسب المخططات والشروط البنائية للحي الذي تقام فيه .

وفي ظل السيناريو الاشتراكي سوف تشتمل التنمية الحضرية على ما يلي :

١-توجيه الاهتمام بالتنمية الحضرية الى مدن الصعيد حتى تقل تدريجياً الفروق العمرانية بينها وبين المدن الأخرى .

٢-التركيز على تنمية المدن الصغيرة والمدن المتوسطة ، ولذا فإنه من المنتظر نمو هذه الشريحة من المدن ، وسوف يساعد ذلك على أن يكـــون التسلســل الحجمي للمدن أكثر تناسقاً عما هو عليه الآن .

٣-سيسعى النظام الاشتراكي إلى الحد من نمو المراكز الحضرية الكبرى ، مثل القاهرة والإسكندرية ، حتى تخف حدة التركيز الشديد للأنشطة والسكان بهذه المراكز . وبذلك يتاح للمدن الأخرى فـــرص أكبـــر للتنميـــة الاجتماعيـــة والاقتصادية والعمرانية . إذ من الملاحظ أن هذه المراكز الكبـــرى تســـتنفد الجزء الأكبر من استثمارات التنمية على حساب المراكز الحضرية الأخرى، وبما لا يتناسب مع حجمها السكاني .

٤-ستسعى الاشتراكية إلى إيجاد أقطاب تنموية جديدة ، مثل منطقة السويس في الشمال ومنطقة بني سويف في الجنوب ومنطقـــة الحـــزام الأخضـــر فـــي الصحراء الغربية . وسوف تساعد هذه الأقطاب التنموية على سد الفجوة بين المراكز الحضرية الكبرى وبين شريحة المدن الصغيرة والمتوســـطة، ممـــا يؤدي في النهاية إلى اتزان الهرم الحجمي للمدن .

٥-سوف يتم تعمير المتخللات والأراضي الفضاء داخل كردونات المدن ، وذلك للاستفادة القصوى من إمكانات المدن في استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة.

٦-سيعاد تخطيط الأحياء المتهالكة داخل المدن للارتقاء عمرانياً بها. وســـوف يتم ذلك بالتعاون والمشاركة مع سكان هذه الأحياء . ولن يتم تعميـــر هـــذه الأحياء لأغراض استثمارية كما هي الحال في سيناريو الرأســـمالية ، بـــل ستبقى حقوق ومصلحة سكان هذه الأحياء مصانة ، وسيظل البعد الاجتماعي هو أساس عملية التطوير والارتقاء بهذه الأحياء .

٧-سوف تؤدي ملكية الدولة للأراضي والالتزام بالكثافات السكانية والبنائية واستخدامات الأراضي المقررة بالمخططات العمرانية المعتمدة وعدم السماح بتجاوزها ؛ إلى استقرار أسعار الأراضي داخل المدن ، بل أيضاً إلى انخفاضها. كما سوف يساعد ذلك على استقرار السوق العقاري وتجنب الخلل الذي يصيبه بين وقت وآخر .

٨- في ظل النظام الاشتراكي سوف تفتح القنوات بين الشرائح الاجتماعية المختلفة وتزال الحواجز بينها ، ويسير المجتمع نحو التجانس بين جماعاته وأفراده ، وسوف لا تحدد أحياء المدن على أساس طبقي ، بل سيتقارب الطابع العمراني للأحياء المختلفة ، وتتجه المدينة المصرية إلى مزيد من التجانس الحضري .

٩-سيسعى النظام الاشتراكي إلى تعزيز الخدمات الاجتماعية والترفيهية للمدن نظراً لأهميتها البالغة في الارتقاء بمستوى الحياة الحضرية. ويعني ذلك أن المساحات الخضراء واستخدامات الشواطئ سوف تتاح لكل شرائح المجتمع، دون أن تخصص لطوائف معينة دون غيرها .

(٢) *<u>العمران الريفي :</u>*

سبق أن ذكر أن العمران الريفي يتسم بخصائص ذاتية تجعل عمرانه يختلف في كثير من النواحي عن عمران الحضر. ورغم أن الحجم السكاني بالريف يبلغ ١,٣ الحجم السكاني بالحضر ، إلا أن مجموع مساحة القرى يبلغ حوالي أربعة أضعاف مساحة المدن ، مما قد يعني أن إمكانات القرى المكانية قد تفوق إمكانات المدن في استيعاب الزيادة السكانية . ولكن الواقع أن القدرة الاستيعابية للقرى لا تزيد على القدرة الاستيعابية للمدن ، بل قد تقل أحياناً . إذ تبلغ القدرة الاستيعابية للقرى

٧,٣٨ مليون نسمة ، بينما تبلغ القدرة الاستيعابية للمدن ٨,٩٧ مليون نسمة. ويرجع ذلك إلى أن امتداد القرى الرأسي والأفقي تكتنفه عدة محددات تحد كثيراً من قدرتها الاستيعابية للزيادة السكانية : أول هذه المحددات أن نسبة ضئيلة من مباني القرى تقبل إنشائياً الامتداد الرأسي، وتتراوح هذه النسبة ما بين ١٤-٢٢ ٪ من مباني القرية ، بالإضافة إلى أن هذا الامتداد في الغالب امتداد محدود لا يتجاوز دوراً أو دورين. أما الامتداد الرأسي في المدن فلا تواجهه مثل هذه القيود الإنشائية. وثاني هذه المحددات : صعوبة الامتداد الأفقي ، ويتمثل الامتداد الأفقي أساساً في إعادة تخطيط وتعمير النواة الأساسية للقرية ، وهي الكتلة البنائية داخل الطريق الدائري ، وأغلب مبانيها مقام بالطوب اللبن ، ومن دور واحد فقط، وعلى مساحات محدودة للغاية . وتفتت الملكيات العقارية داخل القرية أشبه بتفتت الملكيات الزراعية خارجها. وتتراوح مساحة هذه النواة ما بين ٢٧-٣٩ ٪ من مساحة القرية داخل الحيز العمراني المحدد بالتصوير الجوي عام ١٩٨٥ . ويواجه إعادة تخطيط وبناء هذه المنطقة عدة صعاب: منها تفتت الملكية العقارية كما سبق ذكره ، ومحدودية الإمكانات المالية لساكنيها، وعدم توفر إسكان مؤقت لحين إتمام عمليات والإحلال والتجديد .

ويمكن تنفيذ إعادة إعمار منطقة وسط القرية (النواة الأساسية) بالأخذ بمبدأ الملكية التعاونية بين السكان الأصليين لهذه المنطقة . ويتمثل ذلك فى أن تعتبر المنطقة كموقع واحد ويعاد تخطيطه كمشروع متكامل حسب الأسس التخطيطية السليمة ، دون اعتبار لحدود الملكيات الصغيرة القزمية التي كان يتكون منها قبل تطويره . وتعتبر المنطقة بذلك ملكية مشتركة أو ملكية تعاونية بين سكانها

الأصليين . ويكون نصيب كل ساكن فى الملكية منسباً الى قيمة الأرض التي كان يملكها أصلاً فى الموقع .

وتقوم الإدارات المحلية بمستوياتها المختلفة بدور فعّال فى عمليات الهدم والبناء ، ووضع الخطط اللازمة للتنفيذ على مراحل ، على أن يتم كل ذلك بمشاركة الأهالي ومعاونتهم . وسوف يقوم صندوق الإسكان الاجتماعي بمنح قروض ميسرة للمساهمة في تمويل المشروع . ويمكن إتاحة نسبة من الوحدات السكنية الزائدة على حاجة السكان الأصليين للتمليك أو التأجير لضمان سداد هذه القروض ، ومثل هذه الصيغ القائمة على التعاون والمشاركة سوف تكون إحدى السمات الرئيسية للاشتراكية الجديدة في تنفيذ مشروعاتها العمرانية .

وسوف يشمل الامتداد الأفقي أيضاً بناء الجيوب الزراعية والأراضي الفضاء داخل كردون القرى ، وتختلف نسبة هذه المساحات المتاحة من قرية إلى أخرى، وتتراوح ما بين ٢,٥% إلى ٦,٥% من مساحة الحيز العمراني للقرية.

ونظراً لضرورة استغلال الحيز المكاني المتاح في استيعاب أكبر قدر ممكن من الزيادة السكانية فإن إعادة بناء القرية ستكون أحد المشروعات الكبرى التي سوف تتبناها الاشتراكية الجديدة. وستتولى وزارة التنمية الريفية والحضرية المقترحة إعداد خطط ومراحل تنفيذ هذا المشروع .

وستقوم الإدارة الاشتراكية بتحديد الحيز العمراني للقرى من واقع حدود الكتلة البنائية الحالية ، مع إجراء بعض التعديلات الطفيفة عليها بما يسمح بإضافة الجيوب المتداخلة في الكتلة البنائية إلى الحيز العمراني للقرية .

وستقوم أجهزة التخطيط المحلية –بالتعاون مع أجهزة التخطيط الإقليمية والقومية –بدراسة الجوانب الاجتماعية والسكانية والاقتصادية والبيئية للقرى ،

وكذلك ستقوم بالبحوث والدراسات الخاصة باستعمالات الأراضي والقدرة الاستيعابية لكل قرية والكثافات البنائية والسكانية وتحديد اتجاهات النمو العمراني الأفقي والرأسي ، ثم وضع التخطيط العام والتفصيلي لهذه القرى. وسوف يشتمل التخطيط أيضاً على نماذج الإسكان الملائمة لكل شريحة من شرائح سكان القرى، بما في ذلك مساحات الوحدات السكنية ، حتى لا يكون هناك فاقد في استخدامات الأراضي وفي المساحات البنائية .

ومن المنتظر أن يتم تحديد كردونات القرى وتوابعها خلال السنوات الثلاث الأولى من بدء السيناريو الاشتراكي ، ثم يلي ذلك تباعاً إعداد المخططات العمرانية ، والتي سيتم الانتهاء منها جميعاً خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . وسوف تستعين الأجهزة التخطيطية المحلية في إعداد هذه المخططات بالجامعات الإقليمية ومراكز البحوث والدراسات .

وقد سبق أن ذكر أن القرى يمكن أن تستوعب ٢٠ % من سكانها الحاليين، أي حوالي ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة يبلغ ٤,٦ فرد) ، وسوف تستوعب هذه الزيادة في الامتدادات الأفقية والرأسية السابق الإشارة إليها. ومن المتوقع أن يبلغ مجموع سكان الريف في عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣ مليون نسمة (٩,٣ مليون أسرة) .

وقد أوضح الجزء الثالث من هذه الدراسة ، والخاص بالقرية والتنمية الريفية ، أن القرى شهدت تغيراً جذرياً في هياكلها العمرانية خلال العقود الخمسة الأخيرة والذي يعرف بتحضر الريف. فقد أخذت القرية بالكثير من مظاهر المدينة ، وتراجعت صفتها الزراعية ، وتكاثرت بها بمعدل متزايد أنشطة غير زراعية مثل الأنشطة الحرفية والمهنية والخدمية . كما أن عدداً غير

قليل من سكان القرية أصبح يعمل خارجها في المدن والمراكز الحضرية القريبة منها. ومن المتوقع تزايد مظاهر التحضر في القرى خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠حتى تصير هي السمة الغالبة عليها . وقد سبق أن ذكر أن نسبة العاملين في مجال الزراعة ستنخفض إلى ٢٥ % من القوى العاملة بالقرى بعد أن كانت تمثل غالبية العاملين بها .

وسوف يزكي النظام الاشتراكي هذا الاتجاه ، إذ سيعمل جاهداً على تشجع الحرف والصناعات الصغيرة بالقرى ، وذلك في محاولة منه لتحويلها إلى قرى منتجة ، ليس فقط زراعياً بل أيضاً صناعياً وحرفياً ، مما سوف يسهم في انخفاض معدل البطالة التي يعاني منها الريف حالياً. وكذلك ستدعم الاشتراكية الجديدة العلاقة المتبادلة بين الحضر والريف ، إذ أن التقارب بينهما يمثل ضرورة اجتماعية في المنهج الاشتراكي . ومن الملاحظ أن الإنسان الحضري عادة ما يكون أكثر استجابة واستيعاباً من الإنسان الريفي للمتغيرات في العلاقات الاجتماعية التي سوف تسعى الاشتراكية الجديدة إلى تحقيقها .

وسوف تزداد أحجام القرى ويصير عدد كبير منها في حدود ٣٠ ألف نسمة، أما القرى التي تصل إلى ٥٠ ألف نسمة فسيتم تحويلها إلى مدن صغيرة. وسوف تستكمل القرى مرافقها الأساسية من رصف الطرق الرئيسية وزيادة نصيب الفرد من مياه الشرب إلى ١٢٠ لتر / يوم ومد شبكات الصرف الصحي، حتى تصل هذه الخدمة إلى ما يزيد على نصف أعداد القرى وتوابعها .

وسيولي النظام الاشتراكي الخدمات الاجتماعية بالريف اهتماماً كبيراً لما لها من تأثير مباشر على التنمية البشرية . ففي مجال الصحة ستهتم الاشتراكية بالطب الوقائي ، ذلك لأنه أقل تكلفة وأبعد أثراً على المدى الطويل من الطب العلاجي . ولذا فمن المنتظر التوسع في إنشاء الوحدات الصحية ودعمها

بالأطباء والممرضات والأخصائيين ، والتي تقوم أساساً برعاية الأمومة والطفولة والتثقيف الصحي ، والاهتمام بالبيئة داخل المنازل وخارجها ، وتسجيل البيانات الحيوية الخاصة بكل سكان القرية .

وسيسعى النظام الاشتراكي إلى التوسع في التعليم الابتدائي والإعدادي لكي يغطي كل القرى ، أما التعليم الثانوي فسيقتصر على القرى الكبيرة منها . ومن المتوقع أن يهتم النظام بالتعليم الصناعي والفني والحرفي ، على أساس أنه الأكثر ملاءمة للتنمية الريفية . أن يصل هذا التعليم إلى أغلب المناطق الريفية قبل عام ٢٠٢٠. كما سيتوسع النظام الاشتراكي في إنشاء مراكز الشباب بالقرى وتزويدها بوسائل الرياضة البدنية والتثقيف الذهني والفني.

(٣) عمران المجتمعات الجديدة:

يبلغ عدد السكان الذين سيتم توجيههم إلى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ حوالي ٩,٤ مليون نسمة ، أي (حوالي ٢,٣٥ مليون أسرة ، بواقع أن حجم الأسرة يبلغ أربعة أفراد) ، وبفرض أن أغلب الأسر سوف تكون أسراً جديدة حديثة التكوين . وهذا العدد من الأفراد والأسر يمثل فائضاً سكانياً بعد أن تبلغ المدن والقرى الحالية في الوادي والدلتا درجة التشبع السكاني ، أي بعد أن تكون قد استوعبت أقصى ما يمكن استيعابه من الزيادة السكانية في هذه الفترة .

ونظراً للأهمية البالغة التي ستوليها الدولة لإيجاد محاور تنموية جديدة فإنها ستسعى إلى إنشاء وزارة جديدة للعمران ، تختص بإدارة التنمية والعمران في هذه المناطق . وتتمثل هذه الأهمية في عدة نواح ، منها ضرورة تنمية هذه المناطق الجديدة اقتصادياً واجتماعياً ، وإيجاد فرص عمل جديدة لاستيعاب

الزيادة السكانية التي يضيق عنها الوادي والدلتا . ومنها خلق بيئة جديدة تتشكل فيها علاقات اجتماعية جديدة بقيم جديدة ، ويتحقق فيها ما تصبو إليه الاشتراكية من عدالة وحرية اجتماعية . أو بمعنى آخر إعادة بناء إنسان مصري جديد وحضارة جديدة ذات توجه إنساني معاصر. وربما تنفرد الاشتراكية المصرية بهذه الميزة ، وهي وجود فرصة حقيقية متاحة لخلق مجتمع جديد يمكن تشكيله حسب المفاهيم الاشتراكية الجديدة. وغني عن الذكر أن تأصيل قيم اجتماعية في مجتمع قائم أكثر صعوبة من ترسيخها في مجتمع حديث التكوين ، يتشكل أساساً من أفراد وأسر شابة جديدة .

وستقوم وزارة العمران بإعداد تخطيط شامل للحيز غير المأهول ، ووضع خريطة تفصيلية لكافة إمكاناته ونوعية الأنشطة التنموية التي يمكن أن تقوم عليها . وستحدد أقاليمه الجيولوجية والإيكولوجية والمناخية ، وأسس ونظم تنمية كل إقليم ، وكذلك أولويات مشروعات التنمية بكل منها . كذلك ستقوم هذه الوزارة بوضع آليات الانتشار السكاني على المحاور الجديدة وتحويلها من حيز مهجور إلى حيز معمور، كما ستضع الأنماط التخطيطية والمعمارية للمستقرات البشرية بما يتناسب مع البيئة الطبيعية المحيطة ، وحسب النسق الاجتماعي المتوائم مع الفكر الاشتراكي الجديد .

وستسعى الوزارة إلى التنسيق بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية من ناحية والتنمية العمرانية من ناحية أخرى ، بحيث تسير جميعها في تكامل وتزامن دون أن تسبق إحداهما الأخرى .

وفي ظل النظام الاشتراكي ستقوم الدولة بدور رئيسي في تعمير محاور التنمية ، وستعتمد أساساً على إمكاناتها الذاتية، وسوف تسمح للشركات الخاصة بالمشاركة في مشروعات التنمية ، على أن يتم ذلك في إطار التخطيط الشامل

لهذه المحاور ، وبما يحقق الأهداف الاجتماعية لعمليات التنمية . كما سوف تشجع المبادرات الفردية ، وتتيح أكبر قدر ممكن للإبداع الشخصي والجماعي. وستعتمد الاشتراكية في مشروعات التنمية في المحاور الجديدة خارج الوادي والدلتا على الملكية التعاونية بين القائمين على هذه المشروعات ، من زراعة ورعي وصناعة وغيرها ، مع احتفاظ الدولة بملكيتها المطلقة للأرض ، بصرف النظر عن نوعية استخدامها للأغراض المختلفة ، مثل الأنشطة الإنتاجية والخدمية والسكنية وغيرها من الأنشطة العمرانية الأخرى. وستقوم الدولة بمد المرافق الرئيسية والبنية الأساسية اللازمة للتنمية . وبمعنى آخر فإن الملكية العامة تتمثل أساساً في ملكية الأرض والمرافق العامة ، والملكية التعاونية تتمثل في ملكية المنشآت ووسائل الإنتاج .

وسوف يسعى النظام الاشتراكي إلى تحقيق الخروج السكاني التدريجي من الحيز القائم إلى المناطق المتاخمة له ، وذلك لتوفر الأيدي العاملة وسهولة مد المرافق إلى هذه المناطق المجاورة. وفي مراحل لاحقة سوف يمتد العمران التدريجي حتى يصل إلى عمق الحيز غير المأهول. ذلك لأن البدء بتعمير أقطاب النمو داخل العمق المكاني سوف يحتاج إلى استثمارات كبيرة قد لا تتوافر في المراحل الأولى من تطبيق النظام الاشتراكي ، فضلاً عن أن العائد من هذه الاستثمارات يستغرق وقتاً طويلاً قد لا تسمح به الحاجة الماسة الضاغطة إلى معدلات تنمية عالية غير مؤجلة .

وعلى ذلك فإن نمط التنمية سيكون كالآتي :

١- البدء بتعمير الإقليم الأوسط والذي يشمل الوادي والدلتا والمناطق المتاخمة لهما ، مع التركيز على تنمية المدن التوائم بالصعيد والمدن ذات الظهير

الصحراوي بالدلتا. ويعتمد الإقليم الأوسط أساساً على الزراعة النهرية ، ويتسم بالتجانس البيئي والسكاني إلى حد كبير.

٢- استكمال تعمير الساحل الشمالي على البحر المتوسط ، واستكمال تعمير الساحل الشرقي على البحر الأحمر . وسوف يكون النشاط السياحي هو النشاط الغالب بطول هذين الساحلين . وسيوقف النظام الاشتراكي الاتجاه السائد الحالي والذي يتمثل فى تقسيم بعض السواحل الى ما يسمى بالقرى السياحية ، وهي إما قرى فئوية أو قرى أقامتها شركات خاصة . وتتاح هذه القرى للأفراد لتملك وحداتها ، ويستخدمها هؤلاء الأفراد كمصيف لأسرهم فى فترة قصيرة لا تتجاوز شهراً أو شهرين خلال أشهر الصيف ، أما بقية العام فتظل مغلقة غير مستخدمة . وهذه القرى فى الواقع هي إسكان مصيفي أو موسمي للاستخدام الداخلي ، وليست قرى سياحية بالمعنى المتعارف عليه فى المجال السياحي . ولذا فإنها لا تمثل مورداً دائماً من موارد الاقتصاد القومي ، رغم عشرات البلايين من الجنيهات التي أنفقت بهدف إنشائها ، بل هي في حقيقة الأمر رأس مال ضخم شبه متجمد وغير مستغل الاستغلال الصحيح وبما يحقق المصلحة الوطنية العامة .

وسوف يقيم النظام الاشتراكي قرى سياحية مهيأة لاستقبال السياحة الخارجية أغلب أشهر السنة ، كما يسمح للأفراد بالمشاركة فى تملك بعض الوحدات بهذه القرى في فترة محدودة ، على أن تستغل باقي العام للأغراض السياحية. ويمكن أن يسمح للقطاع الخاص بإقامة بعض هذه القرى ولكن بالشروط التي تتفق مع خطط التنمية القومية .

٣-تعمير الظهير الصحراوي لكل من الساحلين وإقامة أنشطة زراعية ورعوية وصناعية وغيرها فيهما، حتى يكون كل ساحل منهما محور تنمية متكاملاً قائماً بذاته وليس أحادي النشاط كما هي عليه الحال الآن . وسوف يشجع

النظام الاشتراكي إقامة علاقات اقتصادية وسياحية بين الساحل الشمالي وأوربا من ناحية ، والساحل الشرقي ودول آسيا من ناحية أخرى.

٤ - يلي ذلك تعمير محاور العمق في الصحراء الغربية والصحراء الشرقية، أو فيما يسمى بالإقليم الغربي والإقليم الشرقي ، بما في كل منهما من إمكانات متعددة مثل التعدين والمواد الخام والصناعة والزراعة والرعي .

٥ - ستعطي الاشتراكية تنمية إقليم سيناء أهمية كبيرة لتأمينه أمنياً من ناحية ووفرة إمكاناته من ناحية أخرى ، والتي تجعل منه إقليماً إنتاجياً في المقام الأول . والنمط التنموي الذي سيتبع في تعمير سيناء هو ذات النمط السابق ذكره في أقاليم مصر الأخرى. أي البدء باستكمال تعمير السواحل وهي ساحل البحر المتوسط شمالاً وساحل خليج العقبة شرقاً وساحل خليج السويس غرباً ، وهي سواحل ذات إمكانات سياحية عالية. ثم يلي ذلك تعمير الظهير الصحراوي للسواحل ليجعل منها محاور تنموية متعددة الأنشطة ، ثم تعمير عمق سيناء وربط هذه الدوائر المتتالية في منظومة تنموية واحدة .

وسوف يعتمد النمط العمراني في تنمية المناطق الجديدة على إقامة مستقرات بشرية ذات أحجام صغيرة تتراوح ما بين خمسة آلاف وعشرة آلاف نسمة . وسوف تتجنب الإدارة الاشتراكية إقامة مدن جديدة بالشكل التقليدي للمدن ، ذلك لأن إقامة مدن = كما أثبتت التجربة المصرية في إنشاء الأجيال الأولى من المدن والمجتمعات الجديدة = تستنفد الكثير من الاستثمارات والوقت والجهد في إنشاء المرافق وإقامة الأحياء السكنية والخدمات الاجتماعية ، دون استفادة كاملة من كل هذه المنشآت إلا بعد وقت طويل من إنشائها. مما يعني إهداراً كبيراً للاستثمارات وخللاً واضحاً في هياكلها التمويلية . أما في حالة المستقرات الصغيرة فإن الاستثمارات اللازمة لعمرانها صغيرة الحجم نسبياً ،

والاستفادة منها تبدأ فور إنشائها، فضلاً عما يستغرقه تعميرها من وقت قصير وجهد قليل نسبياً. ومثل هذه الأحجام الصغيرة لا تحتاج إلى تقنية عالية ، بل يمكن استخدام التقنية المتوافقة غير عالية التكاليف في إنشاء وصيانة مرافقها .

هذا بجانب أن المجتمع صغير الحجم – خصوصاً إذا كان مجتمعاً شاباً – يسهل استيعابه للقيم والعلاقات الاجتماعية الجديدة التي تسعى الاشتراكية إلى تأصيلها، ومنها تعزيز روح المشاركة والتعاون بين أفراد هذا المجتمع ، والاقتناع بضرورة تحقيق هدف قومي تاريخي وهو إقامة "مصر جديدة" خلال القرن الحادي والعشرين .

وسوف تكون هذه المستقرات بما عليها من منشآت ملكية تعاونية لساكنيها وسيقومون بإدارتها حسب النظم التي سوف تضعها لهم وزارة العمران . وسوف يقتصر دور الإدارة الإقليمية والإدارة المركزية على الإشراف وممارسة المهام السيادية . أي أن الاشتراكية ستحرص على تحقيق اللامركزية في الإدارة، على أن يتم ذلك في إطار النظام الإداري العام للدولة . وسوف تسهم المؤسسات الاقتصادية – التي تقع هذه المستقرات في نطاقها – في تشغيل وصيانة مرافقها وتوفير السكن الملائم للعاملين فيها .

أما بالنسبة لمواجهة مشاكل التمويل والإدارة ، والتي تعاني منها المدن والمجتمعات الجديدة الحالية بأجيالها الثلاثة ، فسوف تحل وزارة العمران محل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي تتبعها هذه المدن . وسوف تقوم الوزارة بالإشراف المباشر على هذه المدن ، وإصلاح هياكلها التمويلية والإدارية على النحو التالي :

١-ستتولى وزارة العمران سداد الديون التي تراكمت على هذه المدن لبنك الاستثمار القومي وبنك التعمير والإسكان أثناء تبعيتها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بوزارة الإسكان ، وذلك بعد فترة سماح تقدر بعشر سنوات يتم خلالها إصلاح هياكلها التمويلية. وقد تسهم الخزانة العامة في إسقاط بعض تلك الديون .

٢-سيتم تخفيض الحجم السكاني الأقصى لهذه المدن والعودة به إلى الحدود التي خططت المدن على أساسها. فعلى سبيل المثال خططت مدينة ٦ أكتوبر لكي تستوعب نصف مليون نسمة ، ولكن في السنوات الأخيرة تقرر توسيع الحيز العمراني لهذه المدينة لكي تستوعب مستقبلاً أربعة ملايين نسمة . وبالمثل تم توسيع الحيز العمراني لمدينة العبور لتستوعب مليون نسمة ، بعد أن كان مقدراً لها ربع مليون نسمة ، وهكذا في بقية المدن الجديدة الأخرى. كما تم دمج المدن الجديدة شرق القاهرة وضمها مع الفراغات التي كانت تفصلها في مدينة جديدة ضخمة -سميت بالقاهرة الجديدة - يمكن أن تستوعب وحدها ٤,٥ مليون نسمة. ومثل هذا التضخم السكاني المكثف في إقليم واحد يتنافى تماماً مع السياسة الصحيحة التي سوف تتبناها الاشتراكية الجديدة ، وهي العمل على الانتشار السكاني على أوسع نطاق ممكن ، وتجنب التضخم العمراني المفرط ، وتحقيق التناسق بين أحجام المدن وفي كثافاتها السكانية .

٣-ستقام الأحياء السكنية بالمدن الجديدة استجابة لاحتياجات التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية . أي أن الانفصال الواضح الحالي بين التنمية العمرانية من ناحية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية من ناحية أخرى سوف ينتهي وتحل محله تنمية متكاملة شاملة : اجتماعية اقتصادية عمرانية تسير جميعها في تناسق كامل فيما بينها. ومن الملاحظ أن التنمية العمرانية سبقت التنمية الاقتصادية في المرحلة السابقة ، مما أدى إلى إقامة أحياء كاملة دون أن

تجد من يسكنها . وكان من نتيجة ذلك الخلل الكبير في الهيكل التمويلي للمدن الجديدة السابق الإشارة إليه .

٤-سيتوقف بناء الأحياء السكنية الفاخرة وفوق المتوسطة بالمدن الجديدة ، والتي قد أسرف في بنائها واستنفدت عشرات المليارات من الجنيهات دون حاجة حقيقية لها. وسوف يعاد تخطيط هذه المدن بحيث تقام الأحياء السكنية الأكثر ملاءمة لشرائح المجتمع ، وعلى الأخص شريحة محدودي الدخل والشريحة المتوسطة ، وهما تمثلان معاً الغالبية الكبرى من المجتمع المصري.

٥-سوف تستخدم المدن الجديدة الحالية بمثابة تفريغ للكثافة السكانية المرتفعة وكذلك للأنشطة المكثفة بالمدن القديمة . فعلى سبيل المثال ستقام فيها عدة مجمعات جامعية جديدة للجامعات الحالية الكبيرة ، وسيكون لها استقلالها الذاتي . كما ستنتقل من المدن القديمة الأنشطة التي فقدت مبررات وجودها داخلها إلى مواقع أكثر ملاءمة في المدن الجديدة . وسوف تؤدي هذه السياسة إلى تخفيف كثافات المدن القديمة ، وتعزيز نمو المدن الجديدة .

٦-ستقوم الشركات الاستثمارية العاملة في المدن الجديدة بالمساهمة في توفير مساكن للعاملين بها وفي صيانة المرافق العامة من خلال فرض رسوم بلدية، وذلك نظير الامتيازات والإعفاءات الكبيرة التي تتمتع بها هذه الشركات خلال سنوات طويلة . ومن الملاحظ زيادة معدل ربحية هذه الشركات بالنسبة لرأس المال المستثمر ، وكذلك زيادة معدل قيمة الإنتاج بالنسبة لأجور العاملين بها .

٧-ستقوم الوزارات المختلفة باستلام المنشآت الخاصة بها وتتولى إدارتها ، وستعفي وزارة العمران من مسئولية إنشاء وتشغيل هذه المنشآت مثل المستشفيات والمراكز الصحية والمدارس والمنشآت الرياضية والاجتماعية .

٨-ستتوقف المحاولات التي تبذل حالياً لتكوين شركات خاصة تتولى إدارة المدن الجديدة. وسينشأ بكل مدينة جهازها الإداري في إطار النظام الإداري العام للدولة . وسوف يشارك سكان هذه المدن مشاركة فعّالة في إدارتها ، كما سوف يضم مجلسها الشعبي ممثلين عن المؤسسات الصناعية والإنتاجية التي تقع في النطاق العمراني لهذه المدن .

ثالثاً : الإسكان :

تعتبر مشكلة الإسكان مشكلة خطيرة وترجع خطورتها إلى اعتبارين أساسيين : الأول هو أن الإسكان شديد العلاقة بالاستقرار الأسري وبالتالي بالاستقرار الاجتماعي ، فهو يمثل ضرورة اجتماعية بل يعتبر من أهم احتياجات الإنسان الأساسية . أما الاعتبار الثاني فيتمثل في أن الإدارات المتعاقبة خلال الحقبة الأخيرة كانت تفتقد التوجه السليم في سياساتها الإسكانية . إذ اتجهت في أغلب الأحيان نحو توفير الإسكان للشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا من المجتمع ، وأنشأت في سبيل ذلك الأجهزة الإدارية والتمويلية اللازمة لبناء هذا النوع من الإسكان . بينما تجاهلت بدرجة كبيرة تلبية احتياجات الغالبية العظمى من المجتمع المتمثلة في شرائح محدودي الدخل والشرائح المتوسطة ، مما أدى في النهاية إلى نتائج وخيمة مثل انتشار الإسكان العشوائي والهامشي وإسكان المقابر. كما أدى أيضاً إلى خلل كبير في سوق الإسكان تظهر آثاره بين وقت وآخر ؛ كما سبق شرحه تفصيلياً في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان .

ولا شك أن النظام الاشتراكي يدرك تماماً الأبعاد الحقيقية لمشكلة الإسكان في مصر ، وأهمية إيجاد الحلول الملائمة لها. وسوف يقوم بوضع سياسة شاملة للإسكان تتحدد فيها الشرائح الاجتماعية الأولى بالرعاية ، وأنماط الوحدات السكنية الملائمة لها . كما تتحدد فيها أيضاً سياسات التمويل والدعم ، وسوف تنشأ الأجهزة الإدارية على المستوى المركزي والمستوى المحلي و سيناط بها توفير الأنواع المختلفة من الإسكان . كما سوف تشمل سياسة الإسكان حلولاً للمشاكل الحالية الضاغطة ، وبمعنى آخر ستقوم الاشتراكية الجديدة بتعديل مسار الإسكان وتوجيهه لصالح غالبية المجتمع .

وفيما يلي موقف سيناريو الاشتراكية الجديدة من الجوانب المختلفة للمشكلة الإسكانية في مصر .

(١) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار:

تدرك الاشتراكية الجديدة أهمية البعد الاجتماعي عند التعرض إلى إعادة صياغة العلاقة الإيجارية بين طرفي التعاقد المؤجر والمستأجر. ذلك لأن إعادة صياغة هذه العلاقة سوف تمس بصورة مباشرة أمن واستقرار ملايين الأسر كما سبق الإشارة إليه في الجزء الخامس الخاص بالإسكان. ولذا فيجب أن تتم هذه الصياغة في نظر أصحاب السيناريو الاشتراكي بحذر شديد لكي تتحقق بها العدالة الاجتماعية في هذا المجال الهام . فالمستأجرون من ذوي الدخل المحدود يجب أن لا تمثل العلاقة الجديدة بينهم وبين الملاك أعباء جديدة فوق طاقتهم . أما الشرائح العليا من المستأجرين – والذين يدفعون إيجارات منخفضة للغاية في وحدات سكنية ذات قيمة عقارية كبيرة – فقد يجد أصحاب هذا السيناريو ضرورة رفع القيمة الإيجارية لوحداتهم السكنية تعويضاً عما أصاب ملاك هذه الوحدات من ظلم دام سنوات طويلة ، وعلى ذلك فمن المتوقع أن تقوم العلاقة الإيجارية في هذا السيناريو على الأسس الآتية :

١-زيادة القيمة الإيجارية زيادة سنوية منسّبة إلى القيمة الإيجارية القانونية الحالية وليس إلى القيمة العقارية للوحدات السكنية بأسلوب مشابه للأسلوب الذي اتبع في السيناريو المرجعي وسيناريو الدولة الإسلامية ، ولكن بنسب مختلفة عما جاء في هذين السيناريوهين .

٢-سوف لا تكون نسب الزيادة موحدة بصورة مطلقة بالنسبة للوحدات السكنية بكل شريحة من الشرائح السكنية ، والتي تحددت حسب الفترة الزمنية التي

أنشئت فيها هذه الوحدات ، وقد سبقت الإشارة إلى هذه الشرائح في السيناريوهات السابقة . بل سيؤخذ في الاعتبار عند تحديد نسب الزيادة بجانب تاريخ الإنشاء ما يلي :

- المستوى العمراني للأحياء المختلفة ، فمثلاً لا يمكن معاملة وحدتين سكنيتين تنتميان في إنشائهما إلى فترة زمنية واحدة إحداهما في حي الزمالك أو جاردن سيتي والأخرى في أحد الأحياء الشعبية مثل الجمالية أو باب الشعرية – معاملة واحدة بالنسبة إلى الزيادة في القيمة الإيجارية.
- مستوى دخول المستأجرين . إذ لا يمكن تجاهل الفروق الكبيرة بين ساكن ينتمي إلى الشريحة العليا من المجتمع وآخر ينتمي إلى الشرائح الدنيا ، وإن كانت وحدتاهما تنتميان في إنشائهما إلى فترة زمنية واحدة ، وقد تقعان في حي واحد .إذ أن نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية بالنسبة للساكن الأول يجب أن تكون أعلى من النسبة التي تقرر للساكن الثاني.

٣-سوف يسمح هذا السيناريو بامتداد عقد الإيجار وذلك حسب الظروف الاجتماعية لمن ينتقل إليهم العقد .

٤-سيأخذ هذا السيناريو بمبدأ إنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي لكي يقوم بدعم المستأجرين غير القادرين على تحمل الزيادة في القيمة الإيجارية .

(٢) الوحدات السكنية الجديدة:

١- الوحدات المؤجرة :

أطلق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ حرية تحديد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية التي أنشئت بعد صدور هذا القانون وتركها لآليات السوق الحر. ومن المحتمل في ظل نظام الاشتراكية الجديدة أن يعاد تحديد القيمة الإيجارية بالنسبة للوحدات السكنية على الأقل في السنوات العشر الأولى من بدء السيناريو ، وذلك على النحو التالي :

- **تحدد القيمة الإيجارية السنوية بنسبة ٨ ٪ مثلاً من القيمة الفعلية لتكلفة المباني وثمن الأرض وليست التكلفة الافتراضية .**
- لا تكون القيمة الإيجارية ثابتة بل قيمة متحركة ، وتزاد كل فترة زمنية حسب معدل الزيادة في الأسعار .

وبذلك يضمن النظام الاشتراكي بتحديد القيمة الإيجارية على هذه الأسس أن ينال المالك دخلاً مناسباً من استثماره في مجال الإسكان دون مبالغة في القيمة الإيجارية ، ودون استغلال لظروف المستأجرين وحاجتهم الماسة إلى السكن .

٢- الوحدات المملّكة :

لم يتعرض القانون في أي فترة سابقة إلى تحديد القيمة البيعية للوحدات السكنية حتى في الفترة التي سادت فيها الاشتراكية في خمسينيات وستينيات القرن العشرين ، وكذلك في الفترة التي تلت ذلك واتسمت بالانفتاح الاقتصادي. وقد أدى ذلك - مع الحاجة الماسة إلى المسكن ، ومع اختفاء التأجير بعد صدور القوانين المحددة له لمصلحة المستأجر وعلى حساب المالك - إلى زيادة مفرطة في القيمة البيعية للوحدات السكنية ، بلغت في بعض الأحيان ضعف ما يجب أن تكون عليه . ومازالت القيمة البيعية أعلى كثيراً من المعدل المقبول بالنسبة لمجتمعات العالم الثالث كما سبقت الإشارة إليه . (مع ملاحظة أن القيمة البيعية للوحدات السكنية في بعض مناطق القاهرة فاقت مثيلاتها في لندن وفي نيويورك) .

ومن المتوقع أن تقوم الاشتراكية الجديدة في السنوات العشر الأولى على الأقل بتحديد القيمة البيعية للوحدات السكنية ، بأن تكون مثلاً مساوية للقيمة

الفعلية للأرض وتكلفة البناء ، بالإضافة إلى هامش ربح يتراوح ما بين ٢٠% و٣٠% من هذه التكلفة وذلك حسب مدة التنفيذ ونظام دفع الأقساط. وبذلك يضمن النظام الحاكم عائداً مناسباً للمالك من استثماراته في مجال البناء والإسكان ، ويقضي على المبالغة الشديدة في القيمة البيعية الحالية ويعاد إلى سوق الإسكان بعض توازنه .

(٣) دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية:

سيكون للحكومة دور كبير في توفير الإسكان كما سبق الإشارة إليه ، وستسعى إلى وضع سياسة متكاملة للإسكان يكون محورها إسكان محدودي الدخل ، وسوف تشتمل هذه السياسة على العناصر التالية :

١- تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة بإسكان محدودي الدخل:

تعرف الأسر محدودة الدخل بأنها الأسر التي تقع دخولها دون حد الفقر ، وهو الحد الأدنى من الدخل الذي يجب توافره لكي تحصل الأسرة على احتياجاتها الضرورية من الغذاء والكساء والمأوى . وفي دراسة تحت عنوان "الفقر وتوزيع الدخل في مصر" [١] في يونيو ١٩٩٤ تحدد خط الفقر للأسرة بمبلغ حوالي ٣٨٠٠,٠٠ جنيه في العام أي بواقع ٣١٦,٠٠ جنيهاً في الشهر. وبلغت نسبة الأسر محدودة الدخل ودون حد الفقر ٣٧,٥ ٪ من مجموع أسر الحضر في ذلك الوقت وتزيد هذه النسبة على ذلك في الريف .

وقد قسمت الشريحة محدودة الدخل بدورها إلى أربع شرائح متتالية حسب دخولها ، كما حددت نسب وأعداد الأسر بكل شريحة وما يمكن أن تخصصه كل

---

(1) Income and Poverty Distribution in Egypt منتدى العالم الثالث

منها للإسكان من دخلها . وبذلك يمكن حساب مساحات وأعداد الوحدات السكنية الملائمة لكل منها، أي تحديد حجم الطلب على الإسكان لهذه الشرائح .

وفيما يلي بيان بهذه الشرائح الأربع والتي أسفرت عنها الدراسة السابقة الذكر :

الشرائح الاجتماعية	بيان الدخول بالجنيه	متوسط الدخل بالجنيه	نسبة ما يخصص للإسكان	المخصص للإسكان سنوياً	المخصص للإسكان شهرياً
الشريحة الأولي	أقل من ١٥٠٠	١٠٦٠,٤٥	٪ ١٦	١٦٩,٦٧	١٤,١٤
الشريحة الثانية	١٥٠٠-٢٠٠٠	١٧٦٠,٨٤	٪ ١٧	٢٩٩,٣٤	٢٤,٩٤
الشريحة الثالثة	٢٠٠٠-٢٥٠٠	٢٢٦٠,٠٧	٪ ١٨	٤٠٦,٨١	٣٣,٩٠
الشريحة الرابعة	٢٥٠٠-٣٨٠٠	٣١٨٤,٨٢	٪ ٢٠	٦٣٦,٩٦	٥٣,٠٨

وفي إطار الشرائح محدودة الدخل السابق ذكرها توجد ثلاث مجموعات رئيسية وهي :

- الأسر المكوّنة حديثاً .
- الأسر التي اضطرت إلى ترك وحداتها بقرارات إدارية نتيجة الإحلال والتقادم . وقد قدرت وزارة الإسكان أن عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً بالحضر خلال التسعينيات -بدلاً من الوحدات التي يجب هدمها للتقادم أو لأسباب أخرى - حوالي ٥٥٤٠٠ وحدة .
- الأسر التي تقطن في إسكان هامشي والتي تقيم في حجرة واحدة وتشارك غيرها من الأسر في دورة مياه واحدة .

وستسعى الاشتراكية الجديدة إلى توفير إسكان للأسر المكوّنة حديثاً ، خصوصاً الأسر الشابة دون حد الفقر ، وإلى توفير السكن الملائم للأسر التي تتهدم مساكنها لسبب أو آخر. أما الأسر التي تقيم في الإسكان الهامشي وإسكان

الغرفة الواحدة وإسكان المقابر فإنه نظراً لضخامة عدد هذه الأسر ، فإن توفير مساكن لهم سوف يستغرق وقتاً غير قصير قد يتجاوز العشرين عاماً .

ويرى أصحاب هذا السيناريو ، أن تدخل الدولة لمعاونة الشريحة الاجتماعية دون خط الفقر أمر ضروري لحمايتها من الآثار السلبية المتشعبة التي تنعكس على حياة أفرادها الاجتماعية والصحية والنفسية والأمنية. والدعم الذي يقدم لهذه الأسر محدود للغاية إذا قورن بالثمن الاقتصادي والاجتماعي الباهظ الذي قد يدفعه المجتمع إذا ما تركت هذه الأسر وشأنها دون رعاية كافية.

٢- تحديد الوحدات السكنية الملائمة لإسكان محدودي الدخل:

تتراوح مساحات الوحدات السكنية الملائمة للشريحة الاجتماعية محدودة الدخل ما بين ٣٥ متراً مسطحاً و ٦٠ متراً مسطحاً ، ومثل هذه الوحدات تحقق الاحتياجات الإسكانية الأساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة ، والتي تتراوح ما بين فردين وسبعة أفراد. ويخص الفرد في هذه الوحدات في المتوسط من ١١ - ١٢ متراً مسطحاً. وتعتبر هذه المساحة مناسبة في المراحل الأولى للتنمية (مع ملاحظة أن نصيب الفرد في الدول الاشتراكية السابقة كان ١٠,٥ متر مسطح في روسيا و ١٣ متراً مسطحاً في ألمانيا الشرقية .

وسوف تتاح هذه الوحدات إما للإيجار أو للتمليك . ففي حالة الإيجار تحسب القيمة الإيجارية السنوية على أساس أنها تمثل ٨ ٪ من التكلفة الفعلية كما سبق ذكره. وفي حالة إذا ما أتيحت للتمليك فإن على المشتري دفع ٢٥ ٪ من قيمتها والباقي بقسط على ٣٠ عاماً بفائدة قدرها ١٠ ٪ . وفي هذه الحالة

تتساوى تقريباً قيمة القسط الشهري للتمليك مع قيمة الإيجار الشهري لكل من الوحدات السابق ذكرها .

٣- تحديد حجم الطلب على نماذج الوحدات السكنية الملائمة لمحدودي الدخل:

يتم تحديد عدد الوحدات السكنية وأنواعها المطلوبة لكل مجموعة من مجموعات الأسر محدودة الدخل بناء على الاعتبارات الآتية :

- توافق التقسيم الرأسي لشرائح محدودي الدخل حسب دخولها مع تسلسل نماذج الوحدات السكنية حسب مساحتها ، فكلما زاد الدخل للشريحة زادت مساحة الوحدة المخصصة لها ، وكلما قل الدخل قلت مساحة الوحدة .
- توزع الوحدات السكنية على كل شريحة من الشرائح الأربع لمحدودي الدخل حسب نسبة عدد الأسر بها إلى المجموع الكلي للأسر محدودة الدخل .

وعلى سبيل المثال وحسب دراسة "سياسة إسكان محدودي الدخل " والتي أجرتها المجالس القومية المتخصصة عام ١٩٩٦ فإن :

الشريحة الأولى (الأقل دخلاً) : نسبة عدد الأسر بها حوالي ١٢ ٪ ومساحة الوحدة الملائمة لها ٣٥ متراً مسطحاً .

و**الشريحة الثانية** : نسبة عدد الأسر بها حوالي ١١ ٪ ومساحة الوحدة الملائمة لها ٤٠ متراً مسطحاً .

و**الشريحة الثالثة** : نسبة عدد الأسر بها حوالي ١٨ ٪ ومساحة الوحدة الملائمة لها ٥٠ متراً مسطحاً .

و**الشريحة الرابعة** : نسبة عدد الأسر بها حوالي ٥٩ ٪ ومساحة الوحدة الملائمة لها ٦٠ متراً مسطحاً .

وبناء على ما سبق ، فإنه يمكن حساب حجم الطلب على نماذج الوحدات السكنية المطلوبة لكل شريحة من الشرائح الاجتماعية محدودة الدخل.

وبعد تحديد الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل واحتياجاتها من الوحدات السكنية وقدرتها على الإيجار أو التمليك ، كذلك بعد تحديد تكلفة الوحدات السكنية وقيمتها الإيجارية ، تتضح الفجوة بين قدرات محدودي الدخل والقيمة الإيجارية الفعلية للوحدات السكنية الملائمة ، كما يتضح حجم الدعم المطلوب إيجاراً أو تمليكاً .

٤- دعم إسكان محدودي الدخل :

يتم الدعم في هذا السيناريو على ذات الأسس التي يقوم عليها الدعم في سيناريو الرأسمالية الجديدة ، والتي من أهمها أن يذهب الدعم إلى الطبقات المستحقة له دون غيرهم ، وأن يوجه إلى الساكن وليس المسكن ، وأن يكون الدعم واضحاً ومحدداً ومباشراً ، وأن يتم لمدة محددة ويتناقص تدريجياً ، وأن يكون عن طريق صندوق الإسكان الاجتماعي .

وهناك طريقتان لدعم الساكن وتمكينه من الحصول على الوحدة الملائمة له، وهما :

- دعم الإيجار :

يتمثل في منح العائلة محدودة الدخل الفرق بين قدرتها على الإيجار والإيجار الفعلي للوحدة (في دراسة المجالس القومية السابق الإشارة إليها تبين أن هذا الفرق يتراوح ما بين ٦٨ جنيهاً و ٨٨ جنيهاً شهرياً لكل من نماذج الإسكان الأربعة) ويقل الدعم سنوياً بمقدار ١٠ ٪ حتى ينتهي تماماً بعد عشر سنوات ، وهي ذات النسبة تقريباً في الزيادة في دخل الأسرة السنوي .

- دعم التمليك :

ويتمثل في منح الساكن الفرق بين ما يستطيع أن يخصصه شهرياً وبين القسط الشهري الواجب السداد عن القرض الذي يقرضه البنك للساكن بفائدة

١٠ ٪ ومدته ٣٠ عاماً ، لكي يتمكن الساكن من تملك وحدة سكنية بعد أن يدفع مقدماً يبلغ ٢٥ ٪ من قيمتها (يتراوح الدعم ما بين ٦٧ جنيهاً و٨٦ جنيهاً شهرياً في الدراسة السابق الإشارة إليها) ، ويقل الدعم بنسبة ١٠ ٪ سنوياً كما هي الحال في دعم الإيجار .

ومن الجدير بالملاحظة أن قيمة الدعم في حالة التمليك تكاد تتساوى مع قيمة الدعم في حالة الإيجار ، وبالتالي فإن اختيار الساكن لاستئجار أو لتملك وحدته السكنية لا يؤثر على قيمة الدعم الذي سيمنح له .

<u>٥- صندوق الإسكان الاجتماعي :</u>

سيسعى نظام الاشتراكية الجديدة إلى دعم صندوق الإسكان الاجتماعي بكل السبل ، وإتاحة موارد كافية ودائمة له ليقوم بدوره في دعم إسكان محدودي الدخل . فبجانب الموارد التي سبق الإشارة إليها في سيناريو الدولة الإسلامية – وهي المنح التي لا ترد من الخزانة العامة والهيئات المحلية والدولية ، وريع الأراضي التي تؤول إلى بنك ناصر الاجتماعي- سيقوم النظام الاشتراكي بتوفير موارد أخرى للصندوق الاجتماعي مثل :

- رسوم تحصل على الإسكان الفاخر وفوق المتوسط : لصالح إسكان محدودي الدخل .
- ريع استغلال الأراضي ملك المدن والمحافظات : ويمثل هذا البند مورداً هاماً لصندوق الإسكان الاجتماعي .
- نسبة من الضريبة العقارية : وعلى الأخص الضريبة التي تفرض على وحدات الإسكان الفاخر ، والوحدات التي تستخدم للنشاط التجاري والمهني والسياحي .

- العائد من رسوم استثناءات الارتفاع في المباني : وصل ارتفاع بعض المباني المستثناة إلى أكثر من أربعين دوراً . ومنح المالك هذا الحق في الارتفاع الكبير يعني مضاعفة العائد من استثماراته مضاعفة كبيرة ما كان يمكنه أن يحصل عليها لو التزم بقوانين الارتفاع العادية (الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ متراً أي حوالي عشرة أدوار) . وسيقوم النظام الاشتراكي بوضع نظم رادعة لوقف ظاهرة البناء بدون تراخيص رسمية ، وتجاوز الارتفاعات المقررة بالشروط البنائية لكل حي ، وذلك لما لهذه المخالفات من آثار سيئة على الاتزان العمراني الحضري والريفي . ومن المنتظر أن تصادر الأدوار المخالفة بالكامل لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي ، إذا لم تمثل هذه الأدوار خطورة على سلامة المبنى الإنشائية . أما الأدوار المخالفة والتي تمت قبل تطبيق النظام الاشتراكي فسوف يلزم مالكها بدفع غرامة تساوي نصف قيمة هذه الأدوار لصالح صندوق الإسكان .
- ضريبة الأراضي الفضاء : يمكن فرض ضريبة على الأرض الفضاء داخل كردون المدن . وتأخذ كثير من الدول بهذا الإجراء وذلك لأن القيمة العقارية للأراضي داخل المدن تزداد مع زيادة العمران في الأحياء التي تقع فيها هذه المواقع . ويمكن أن تكون هذه الضريبة أحد موارد صندوق الإسكان .

٦-سياسة الأراضي :

ستتبع الاشتراكية سياسة جديدة في مجال الأراضي – وإن كانت الدول الغربية تتبنى هذه السياسة منذ فترة طويلة – وتتمثل في أن الدولة تحتفظ بملكيتها للأرض ولا تتنازل عنها، ولكن تقوم بتخصيصها للاستخدامات المختلفة لمدد محددة نظير رسوم تتحدد قيمتها حسب طبيعة هذه الاستخدامات ، وملكية الدولة للأرض تتيح لها مرونة كبيرة في تحديد

استخدامها ، وكذلك في تشكيل النمط العمراني لمسايرة حركة التطور المستمر للمجتمع . كما أن ملكية الدولة للأرض سوف تجنبها المغالاة في أسعارها إذا ما تركت لآليات ما يسمى بالسوق الحر لتحديد قيمتها .

وسوف تخصص الأراضي للإسكان الفاخر وفوق المتوسط نظير رسوم عالية ، كما تخصص الأراضي للإسكان المتوسط نظير رسوم مخفضة . أما إسكان محدودي الدخل فسوف يخصص له ما يحتاجه بدون رسوم .

وأما الأراضي داخل المدن والقرى الحالية ، وهي عادة قطع أراضٍ صغيرة ذات مساحات محدودة ، ففى الغالب تكون مملوكة للأفراد أو للشركات الخاصة . وعند إعادة تخطيط وتعمير المناطق المتهالكة فى مشروعات كبيرة متكاملة فيمكن أن تكون ملكية هذه المواقع ملكية مشتركة ، أو ملكية تعاونية بين ملاك قطع الأراضي التي تقوم عليها هذه المشروعات – إذا ما تعذر نزع ملكيتها وتحويلها الى ملكية عامة لأسباب اقتصادية أو اجتماعية . ويكون نصيب كل الملاك الأصليين لقطع الأراضي التي تقوم عليها مثل هذه المشروعات فى الملكية التعاونية للموقع منسباً الى قيمة قطعة الأرض التي يملكها .

٧- المساهمة الذاتية في البناء :

ستحاول الاشتراكية الجديدة إيجاد صيغة جديدة للبناء غير الصيغة التقليدية والتي هي أشبه بمثلث يتكون أضلاعه الثلاثة من المالك والمهندس والمقاول . وتقوم الصيغة الجديدة على مشاركة فعالة للسكان في بناء وحداتهم السكنية . وهناك سبل كثيرة لتحقيق هذه المشاركة، كما أن هناك العديد من التجارب الدولية في هذا المجال ، منها مثلاً أن تتكون وحدات البناء –وعلى الأخص القواطيع الداخلية –من وحدات خفيفة سابقة

التجهيز ، يمكن للساكن بشيء من التدريب أن يقوم بتركيبها بنفسه وبمعاونة عائلته أو جيرانه . ومنها استخدام الساكن في عملية البناء بالقيام بأعمال غير فنية ، ويخصم أجره نظير قيامه بهذه الأعمال من تكلفة الوحدة . وسوف تحقق الصيغة الجديدة انخفاضاً ملحوظاً في تكلفة البناء . وقد أوصى مؤتمر الهابيتات التابع لهيئة الأمم المتحدة "قمة المدن" والذي عقد في اسطنبول عام ١٩٩٦ بضرورة المشاركة الذاتية ، وذلك لخفض تكلفة البناء في العالم الثالث .

كما ستسعى الاشتراكية الجديدة من خلال مؤسسات البحث العلمي إلى إيجاد نظم ووحدات بناء بسيطة تساعد الساكن على المساهمة في البناء مساهمة فعّالة (قام مركز بحوث البناء والإسكان بمثل هذه الأبحاث منذ سنوات طويلة ، ولكن بقيت هذه الأبحاث حتى الآن حبيسة الأدراج) .

أما الأجهزة الحكومية التي تتولى تنفيذ مشروعات الإسكان فمن المتوقع أن تكون كالآتي :

١- هيئة تعاونيات البناء :

ستستمر هيئة تعاونيات البناء في أداء مهمتها بصورة مشابهة للدور الذي تقوم به في السيناريو المرجعي ، وهي الإشراف على جمعيات الإسكان في تنفيذ مشروعاتها وإقراضها بفوائد مدعمة . وكذلك القيام ببناء مشروعات الإسكان التعاوني وإتاحتها للشرائح الوسطى والفئات المهنية . ومن المنتظر في هذا السيناريو التوسع في الإسكان التعاوني بدرجة كبيرة، وتشجيع قيام مزيد من الجمعيات التعاونية الفئوية . وتعتبر الاشتراكية الجديدة الإسكان التعاوني أحد الدعائم الرئيسية لسياسة إسكانية متكاملة ،

ومن المنتظر إصدار التشريعات اللازمة لتمكن هيئة التعاونيات من القيام بدورها الجديد بكفاءة كبيرة .

٢- ***الهيئة العامة للإسكان الشعبي :***

سينفرد سيناريو الاشتراكية الجديدة بإقامة هيئة عامة خاصة للإسكان الشعبي ؛ شبيهة بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان . وكما سبق ذكره فإن هيئة تعاونيات البناء تقوم بتوفير الإسكان للطبقة الوسطى ، خصوصاً الشريحة الدنيا منها ، كما تقوم بتوفير الإسكان للفئات المهنية . وقد نجحت في هذا السبيل نجاحاً كبيراً ، وتعتبر بحق من أهم التجارب المصرية الناجحة في مجال الإسكان . ولكن بقى إسكان محدودي الدخل بدون جهاز إداري يتولاه ، ولم يلق الرعاية التي تتلقاها الأنواع الأخرى من الإسكان . وستحاول الاشتراكية الجديدة سد هذا النقص الخطير في منظومة الإسكان .

وسيقوم هذا الجهاز الجديد بكافة مراحل توفير إسكان محدودي الدخل ، من تحديد شرائح محدودي الدخل حسب دخولهم ، وتحديد النماذج الإسكانية الملائمة لهم ، وتحديد المواقع ، ثم إقامة المشروعات ، واختيار المنتفعين والمستحقين لهذا الإسكان ، وتقديم الدعم لهم إما إيجاراً أو تمليكاً من صندوق الإسكان الاجتماعي . (من الجدير بالذكر أن ثورة يوليو ١٩٥٢ أقامت مثل هذا الجهاز تحت اسم شركة التعمير والمساكن الشعبية في عام ١٩٥٤ واستمرت الشركة في إقامة مساكن شعبية في كثير من المدن خصوصاً في القاهرة والإسكندرية ثم توقفت عن القيام بهذا الدور في عام ١٩٦١ واتجهت نحو إقامة الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر) .

٣- شركات الإسكان التي تتبع القطاع العام :

من المتوقع أن توقف الاشتراكية الجديدة تيار خصخصة الشركات التابعة لقطاع الأعمال ، بل ستقوم بتغيير اتجاه هذا التيار . فالشركات التي لم يتم خصخصتها بعد مثل شركة مصر الجديدة وشركة المعادي وشركة المعمورة ستبقى كما هي تابعة للقطاع العام . أما الشركات التي تم خصخصتها ولكن الدولة تملك نسبة كبيرة من أسهمها فمن المحتمل أن يحاول النظام الاشتراكي شراء بقية أسهمها وإدخالها تحت مظلة القطاع العام . وستسعى الاشتراكية الجديدة إلى إدخال النظم الحديثة والمتطورة في إدارة هذه الشركات ، وذلك باختيار قادتها على أساس الكفاءة وحدها ، وإعطاء هذه الشركات مزيداً من الاستقلالية الإدارية في إطار التوجه الاشتراكي العام .

٤- المحليات :

سبق أن ذكر أن النظام الاشتراكي سيقوم بوضع تخطيط إقليمي يشتمل على المستويات الإدارية الأربع : الحكومة المركزية والأقاليم والمحافظات والبلديات شاملة المدن والقرى. وستحدد الأقاليم على أساس أنها أقاليم تخطيطية واقتصادية وإدارية في آن واحد. وسيكون لكل من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والهيئة العامة للإسكان الشعبي فروع على مستوى الإقليم والمحافظة والمدينة . وسيتعاون كل مستوى إداري مع فروع هاتين الهيئتين لتنفيذ الخطة القومية للإسكـــان ، ومن المتوقع أن يتحقق من خلال هذا التخطيط القومي مشاركة شعبية حقيقية في تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان بأنواعه المختلفة في كل إقليم . كما ستعطي هذه اللامركزية تنوعاً في الأنماط المعمارية والتخطيطية لمباني الإسكان .

(٤) دور القطاع الخاص في توفير الإسكان :

ستسعى الاشتراكية الجديدة إلى تشجيع القطاع الخاص على البناء في مجال الإسكان ، وسترى أن يكون العائد على استثمارات القطاع الخاص من شركات وأفراد عادلاً. وربما يقوم النظام الاشتراكي في السنوات العشر الأولى من بداية هذا السيناريو بتحديد القيمة الإيجارية وقيمة التمليك للوحدات السكنية ، ولكن لن يكون هذا التحديد لصالح طرف على حساب طرف آخر كما كانت عليه الحال في الماضي ، بل سوف يكون تحديداً متوازناً وعادلاً ، وسوف تكون القيمة الإيجارية والقيمة البيعية داخل حدود المعدلات المتفق عليها عالمياً بالنسبة لمجتمعات الدول النامية ، مثل أن تكون القيمة الإيجارية السنوية تمثل ٨ ٪ من رأس المال الحقيقي المستثمر.

وتدرك الاشتراكية الجديدة استحالة حل مشكلة الإسكان إذا اقتصر حلها على الحكومة وحدها ، بل لا بد من المشاركة الشعبية في هذا الحل. ومن المتوقع على ضوء التجارب السابقة أن تقوم الحكومة بتوفير حوالي ٤٠ ٪ من الوحدات السكنية ، ويقوم القطاع الخاص بتوفير ٦٠ ٪ من هذه الوحدات .

(٥) مشكلة الإسكان العشوائي :

نشأت مشكلة الإسكان العشوائي أساساً نتيجة إهمال الشريحة الدنيا من المجتمع ، وعدم السعي لتحقيق احتياجاتهم الأساسية . وستضع الاشتراكية الجديدة نصب عينها ضرورة مواجهة هذه المشكلة ومحاولة إيجاد الحلول الملائمة لها ، والتي تتمثل فيما يلي :

١- العمل على وقف النمو العشوائي بصورة نهائية ، وذلك بإتاحة مواقع مرفّقة لأصحاب رؤوس الأموال الصغيرة بأسعار منخفضة أو رمزية ، على أن

تخطط هذه المواقع وتقسم بما يتلاءم مع إمكانات هذه الشريحة من المجتمع. وسيكون النظام الاشتراكي حريصاً على توفير الخدمات الاجتماعية الأساسية، مثل المدارس والمستشفيات والوحدات الصحية ومراكز الشرطة والاتصالات في هذه المواقع قبل وأثناء إنشاء الوحدات السكنية ، وكذلك توفير الحدائق والمساحات الخضراء الكافية حتى تصير في النهاية أحياء سكنية بكل ما تحتاجه من خدمات اجتماعية وثقافية وترفيهية .

٢- إدخال الأحياء العشوائية الحالية في النسيج الحضري للمدن المصرية ، وذلك بمد الطرق والمرافق إليها ، وتوفير الخدمات بأنواعها المختلفة لساكني هذه الأحياء . وقد يتطلب الأمر إزالة بعض الوحدات السكنية المتردية داخل هذه الأحياء ، على أن يوفر لساكنيها وحدات بديلة في مناطق جديدة. وبذلك تقضي الاشتراكية الجديدة على العزلة التي تعاني منها حالياً الأحياء العشوائية ، والتي أدت فيما أدت إلى التطرف والإرهاب بكل أنواعه .

٣- قد تجد الاشتراكية الجديدة بعض المناطق العشوائية في حالة عمرانية بالغة التردي ، ومن الأفضل لساكنيها إزالتها وإتاحة بيئة عمرانية أفضل لهم في مناطق أخرى ، وإعادة استخدام هذه المواقع بتخطيط سليم إما للأغراض السكنية أو للخدمات والأنشطة الأخرى غير السكنية .

(٦) تحديد حجم الطلب على الإسكان :

١ - الإسكان الحضري :

يتمثل حجم الإسكان الحضري المطلوب خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في الإسكان المطلوب للأسر الجديدة التي تتكون في هذه الفترة، والإسكان المطلوب للإيواء العاجل ليحل محل المباني القديمة المتصدعة والتي صدرت بشأنها قرارات إدارية بالإخلاء من الجهات المختصة ، وكذلك الإسكان الذي سوف ينشأ للأسر التي تقيم في أماكن

هامشية ، والأسر التي تسكن في غرفة واحدة ، والأسر المقيمة بالمقابر والذي يعرف بالإسكان الهامشي أو الإسكان الجوازي .

وفيما يلي بيان بكل منها :

أ- الوحدات المطلوبة للأسر الجديدة :

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي سوف تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٢,١٣ مليون أسرة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، وسوف تحتاج هذه الأسر إلى ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

وبفرض أن نسب الإسكان المطلوبة للأسر الجديدة هي :

٦٠ % وحدات إسكان محدودي الدخل

٣٥ % وحدات إسكان متوسط

٥% وحدات إسكان فوق المتوسط

وبناء على ذلك فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة في المدن الحالية هي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل (٦٠ %) حوالي ١٢٧٨٠٠٠ وحدة
  مساحة الوحدة تتراوح ما بين ٣٥ – ٦٠ متراً مسطحاً
  نصيب الفرد يتراوح ما بين ١٠ – ١٢ متراً مسطحاً
- وحدات إسكان متوسط (٣٥ %) حوالي ٧٤٥٥٠٠ وحدة
  مساحة الوحدة تتراوح ما بين ٦٠ – ١٢٠ متراً مسطحاً
  نصيب الفرد يتراوح ما بين ١٢ – ٢٤ متراً مسطحاً
- وحدات إسكان فوق المتوسط (٥ %) حوالي ١٠٦٥٠٠ وحدة
  مساحة الوحدة تزيد على ١٢٠ متراً مسطحاً

ب- الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

سبق أن ذكر أن عدد الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي ستضطر إلى ترك مساكنها نتيجة قدمها وتصدعها وتعرضها للانهيار يبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان .

ويمكن تقسيم الإسكان المطلوب للإيواء العاجل على النحو التالي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠ %) حوالي ٨٨٦٢٤٠ وحدة
- وحدات إسكان متوسط (٢٠ %) حوالي ٢٢١٥٦٠ وحدة

ج - الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر :

سبق أن ذكر أن عدد العائلات التي تسكن في هذا النوع من الإسكان في الحضر حوالي ١,٦ مليون أسرة . كما سبق أن ذكر أن الإسكان الهامشي يمثل بيئة حضرية شديدة التدني ولها آثار اجتماعية بالغة الخطورة أشير اليها تفصيلاً فى الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان .

وسوف يولي النظام الاشتراكي هذه الشريحة الاجتماعية والتي أهملت طويلاً ما تستحقه من رعاية . وسيحاول خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ توفير مليون وحدة سكنية لساكني الأماكن الهامشية . وسوف تكون هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالآتي :

إسكان محدودي الدخل حوالي ٣١٦٤٢٤٠ وحدة

إسكان متوسط	حوالي	٩٦٧٠٦٠	وحدة
إسكان فوق المتوسط	حوالي	١٠٦٥٠٠	وحدة
المجموع الكلي	**حوالي**	**٤٢٣٧٨٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي حوالي ٢١٢٠٠٠ وحدة .

٢- الإسكان الريفي :

سبق أن ذكر أن القرى الحالية يمكن أن تستوعب زيادة سكانية قدرها ١,٦ مليون نسمة ، وسوف يعمل ٢٥ % من هذه الأسر في الزراعة وعددهم ٤٠٠ ألف أسرة ، ويحتاجون إلى بيوت ريفية تناسب نمط الحياة الريفية التي يعيشونها . والباقي وعددهم ١,٢٠٠ مليون أسرة فسوف يعملون في مهن غير زراعية ويحتاجون إلى وحدات سكنية حضرية يمكن تقسيمها إلى :إسكان محدودي الدخل بنسبة ٦٥ % وإسكان متوسط بنسبة ٣٥ % . وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة في الريف كالآتي :

إسكان محدودي الدخل (٦٥ %)	حوالي	٧٨٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط (٣٥ %)	حوالي	٤٢٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية	حوالي	٤٠٠٠٠٠	وحدة

وقد سبق أن ذكر أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة ريفية تعيش حالياً في أماكن هامشية ، وسيسعى النظام الاشتراكي إلى توفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية لقاطني هذه الأماكن في الفتره من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . وسوف تكون هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن الوحدات السكنية المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي كالآتي :

إسكان محدودي الدخل	حوالي	١٢٨٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	حوالي	٤٢٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية	حوالي	٤٠٠٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي للإسكان الريفي	**حوالي**	**٢١٠٠٠٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ ١٠٥٠٠٠ وحدة .

٣- إسكان المجتمعات الجديدة :

يبلغ عدد الأسر التي سيتم توجيهها إلى مناطق التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا ٢,٣٥ مليون أسرة . وسوف تأخذ المستقرات التي ستنشأ في هذه المناطق طابعاً معمارياً يختلف عن الطابع المعماري والتخطيطي السائد فى الحيز الحالي لاختلاف عناصر الطبيعة بين الحيزين ، وكذلك اختلاف نمط الحياة فيهما اختلافاً بيناً .

وأغلب سكان هذه المجتمعات ستكون أسراً شابة حديثة التكوين وأكثر تقبلاً لمتطلبات الحياة الجديدة وتحدياتها . وسوف تحتاج هذه الأسر إلى وحدات سكنية يبلغ عددها حوالي ٢,٣٥ مليون وحدة ، بمعدل سنوي قدره ١١٧٥٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل الاشتراكية الجديدة هو كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	حوالي	٤٤٤٤٢٤٠ وحدة	بنسبة ٥١,١٥ %
- إسكان متوسط	حوالي	١٣٨٧٠٦٠ وحدة	بنسبة ١٥,٩٧ %
- إسكان فوق المتوسط	حوالي	١٠٦٥٠٠ وحدة	بنسبة ١,٢٣ %
- بيوت ريفية	حوالي	٤٠٠٠٠٠ وحدة	بنسبة ٤,٦٠ %

- إسكان المجتمعات الجديدة حوالي ٢٣٥٠٠٠٠ وحدة بنسبة ٢٧,٠٥ %

المجموع الكلي ٨٦٨٧٨٠٠ وحدة .

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤٣٤٤٠٠ وحدة .

وسوف تحتاج إقامة هذه الوحدات الى مساحات من الأراضي تقدر بحوالي ١٣٣,١ ألف فدان داخل الوادي والدلتا ، وحوالي ٩٤,٠٠ ألف فدان في محاور التنمية الجديدة ، بمجموع كلي قدره ٢٢٧,١ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الحالية كما يلي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل حوالي ١٠٩,٩٩ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٤٥ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٥٥٠ جنيهاً .

- وحدات الإسكان المتوسط ٨٧,٣٨ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٩٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٧٠٠ جنيه .

- وحدات الإسكان فوق المتوسط ١٢,٦٧ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ١٤٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٥٠ جنيهاً .

- بيوت ريفية ١٧,٦ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٥٥٠ جنيها .

- إسكان المجتمعات الجديدة ١٢٣,٣٧ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٧٠ متراً مسطحاً وتكلفة الوحدة ٧٥٠ جنيها .

المجموع الكلي ٣٥١,٠١ مليار جنيه .

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ١٧,٥٥ مليار جنيه .

وذلك بخلاف تكلفة مد المرافق ، أما الأرض فسوف تحتفظ الدولة ملكيتها كما سبق ذكره .

هذا مع ملاحظة ما يلي :

١-تبلغ نسبة وحدات إسكان محدودي الدخل المطلوبة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ فى ظل النظام الاشتراكي ٥١,١٥ % من مجموع الوحدات السكنية ، بينما بلغت هذه النسبة فى ظل النظام الرأسمالي ٤١,٨١ % . وفي ذلك دلالة واضحة على الاهتمام الكبير الذي سيوليه النظام الاشتراكي لإسكان محدودي الدخل ، والذي لم ينل حقه من الاهتمام خلال العقود الأخيرة .

كما تعني هذه النسبة إنجازاً أكبر لتلبية احتياجات هذه الشريحة من المجتمع . وقد سبق أن ذكر ما سوف يتم تنفيذه فعلاً من الوحدات السكنية لذوي الدخول المحدودة فى ظل النظام الرأسمالي بأنه سيقل كثيراً عن النسبة الخاصة به وهي ٤١,٨١ % . أما النظام الاشتراكي فيسعى الى تحقيق نسبة هذا الإسكان بالكامل وهي ٥١,١٥ % . ومع تقدم النظام الاشتراكي فمن المنتظر أن تنخفض نسبة محدودي الدخل فى المجتمع وتزيد نسبة متوسطي الدخل .

٢-سبق أن ذكر أن عدد الوحدات المطلوبة لحل مشكلة الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة يبلغ ٢,٤٢٥ مليون وحدة فى الحضر والريف . وسيسعى النظام الاشتراكي الى توفير مليون وحدة سكنية فى الحضر و٥٠٠ ألف وحدة فى الريف، بمجموع ١,٥ مليون وحدة لقاطني هذه الأماكن غير المعدّة أصلاً للسكن وذلك خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ . أما الباقي وهو ٠,٩٢٥ مليون وحدة فسوف يؤجل تنفيذه الى ما بعد هذه الفترة . وهذه الوحدات المؤجلة لم تدخل فى المجموع الكلي للوحدات السكنية المطلوب تنفيذها خلال الفترة المذكورة وعددها ٨٦٨٧٨٠٠ وحدة .

٣-سيسعى النظام الاشتراكي إلى الحد من ظاهرة الوحدات السكنية المغلقة ، والتي يحتــفظ بها الآباء كرصيد سكني لاستخــدام الأبناء عند الحاجة إليها. وسوف تغطي هذه الوحدات احتياجات الشرائح العليا من المجتمـــع ، وكذلك بعض الشرائح الوســطى . ولاشـــك أن إعادة التركيب الطبقي للمجتمع فى ظل الاشــتراكية – والذي سيحد كثيراً من الوزن النسبي للشرائح العليا والشرائح الطفيلية ، وتتحقق معه الاحتياجات الأساسية للغالبية العظمى من المجتمع – سوف تؤدي فى النهاية الى اختفاء ظاهرة الادخار السكني واقتناء الشقق المغلقة .

رابعاً : المرافق :

تتمثل أهمية المرافق في أنها تعتبر البنية الأساسية التي تقوم عليها التنمية الشاملة في كل مجالاتها ، ولذا فإن مد المرافق يمثل بحق بدايات التنمية ومرحلتها الأولى . ويحرص التخطيط السليم على أن يأتي مد المرافق استجابة لحاجات التنمية في كل مرحلة من مراحلها . وقد أثبتت التجارب أنه من الخطأ الجسيم إقامة مشروعات تنموية ، وعلى الأخص المشروعات العمرانية ، دون أن يواكبها توفر مرافق كافية لها. والنتيجة أن تظل هذه المشروعات (الأحياء السكنية مثلاً) دون استخدام فعلي لها لفترات طويلة . وكذلك فإن مد المرافق دون أن يتزامن معه إقامة المشروعات التي تخدمها هذه المرافق يؤدي إلى تجميد رأس مال كبير ، دون استفادة حقيقية منه . لذلك فإن النظام الاشتراكي سيكون حريصاً على إقامة المرافق الضرورية في كل مرحلة بالتزامن مع مشروعات التنمية في هذه المرحلة . كما سوف تتجنب مشروعات المرافق الضخمة ذات التقنية العالية والتكلفة الباهظة ، والتي تأتي نتائجها بعد فترة طويلة من إقامتها . وفيما يلي بيان بالخطوات المتوقع اتخاذها في كل مجال من مجالات المرافق .

(١) النقل:

سيسعى النظام الاشتراكي إلى تحويل الطرق البرية المفردة إلى طرق مزدوجة ، وعلى الأخص الطرق التي تربط عواصم المحافظات وعواصم المراكز في الحيز الحالي في الوادي والدلتا .

أما في الحيز الجديد فسيقوم النظام الاشتراكي بمد شبكة الطرق اللازمة لتنمية هذا الحيز ، والتي تتمثل في الآتي :

- الطرق المزدوجة الممتدة رأسياً من الشمال إلى الجنوب بطول محاور التنمية الجديدة .
- الطرق المزدوجة الممتدة أفقياً من الشرق إلى الغرب والتي تربط محاور التنمية الجديدة بالوادي والدلتا .
- الطرق المزدوجة التي تربط الساحل الشمالي على البحر المتوسط والساحل الشرقي على البحر الأحمر بالأقاليم الداخلية في عمق الصحراوات الغربية والشرقية .
- الطرق المفردة التي تربط المستقرات البشرية ومشروعات التنمية بشبكة الطرق الرئيسية المزدوجة .

وأما شبكة الطرق الحرة فسوف تؤجل إلى مرحلة قادمة لما تستنفده من استثمارات عالية ، دون عائد اقتصادي أو اجتماعي مباشر . كما سيتجنب النظام الاشتراكي اللجوء إلى تنفيذ الطرق باستخدام نظام BOT إلا عند الضرورة القصوى ؛ لما يشوب هذا النظام من اشتراطات قد لا تكون متفقة دائماً مع الصالح العام على المدى الطويل .

وسوف تسعى الإدارة الاشتراكية إلى تجديد شبكة السكك الحديدية وتحديث عربات القطارات . كما ستسعى إلى إدخال نظام الجر الكهربائي تدريجياً وبمعدل غير متسارع ، وقد يبدأ في تنفيذ هذا النظام بعد أن يستنفد الجر الحالي عمره الافتراضي ، وسوف يؤجل إدخال نظام القطارات فائقة السرعة وذلك لذات الأسباب التي سوف يؤجل من أجلها تنفيذ شبكة الطرق الحرة السابق ذكرها. وسيسعى النظام الاشتراكي إلى زيادة حجم نقل البضائع بالسكك الحديدية وذلك لرخص تكلفة هذا النقل بالنسبة لوسائل النقل الأخرى .

كما سيسعى النظام الاشتراكي إلى تطوير مجاري الأنهار والترع ، وتطوير الموانئ النهرية ، وتحديث أسطول النقل النهري وزيادة معدل النقل النهري. وأيضاً سيسعى إلى إنشاء العديد من المطارات بمناطق التنمية الجديدة وتعزيز أسطول النقل الجوي الخدمي ، مما يساعد على ارتفاع معدل التنمية في هذه المناطق الجديدة .

(٢) مياه الشرب والصرف الصحي:

ستسعى الإدارة الاشتراكية إلى تعميم خدمات مياه الشرب والصرف الصحي في كل من الحضر والريف . ومن المتوقع أن تصل خدمة مياه الشرب إلى ما يقرب من ١٠٠ ٪ من مباني الحضر والريف. كما ستسعى إلى زيادة نصيب الفرد من المياه وعلى الأخص في الريف ليصل فيه إلى ١٢٠ لتر / يوم . أما الصرف الصحي فمن المنتظر أن تمتد خدمته إلى ما يقرب من ٨٠ ٪ من مباني الحضر وإلى حوالي ٤٠ ٪ من مباني الريف خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ .

وسيسعى النظام الاشتراكي ، شأنه في ذلك شأن النظام الرأسمالي ، إلى تقارب نسبة مد خدمات مياه الشرب والصرف الصحي في أقاليم مصر المختلفة. وذلك لمعالجة التفاوت الشديد الحالي في هذه الخدمات بين أقاليم الوجه البحري والمراكز الحضرية الكبرى من ناحية وأقاليم الوجه القبلي والمناطق النائية من ناحية أخرى .

وسوف تسعى الاشتراكية إلى استخدام تقنيات مبسطة واقتصادية في تنقية المياه وفي معالجة الصرف الصحي ، كما ستقوم بتصنيع محطات التنقية ومحطات المعالجة محلياً ، وكذلك شبكات التغذية وشبكات الصرف الصحي .

ولمواجهة المشاكل التي تواجه حالياً مرفق مياه الشرب والصرف الصحي، ستقوم الاشتراكية الجديدة بما يلي :

- تجديد شبكات مياه الشرب لتقليل الفاقد الكبير الحالي إلى أدنى حد ممكن (يصل الفاقد حالياً إلى ما يقرب من ٤٠ ٪ من المياه المنتجة) .
- تجديد شبكات الصرف الصحي لمنع تسرب المياه منها. والذي يؤدي إلى التلوث البيئي وارتفاع منسوب المياه السطحية .
- زيادة كفاءة محطات التنقية ومحطات المعالجة كي تعمل بكامل طاقاتها.
- القيام بالتدريب المستمر للعاملين بهذين المرفقين للارتقاء بكفاءتهم الفنية.
- السعي لخفض تكلفة عملية تنقية مياه الشرب ومعالجة الصرف الصحي، من خلال الإجراءات السابق ذكرها ، وذلك لتضييق الفجوة بين تكاليف الإنتـــاج والمعالجة وبين السعر المحدد للمستهلك . وستدعم الدولة هذه الخدمة الأساسية ، ولكن سيذهب الدعم للشرائح الاجتماعية المستحقة له دون غيرها.
- سيتم تنفيذ مشروعات الصرف الصحي بالتزامن مع مشروعات مياه الشرب. وقد سبق أن ذكرت الأضرار الجسيمة التي تنتج من أن تسبق خدمة مياه الشرب تنفيذ خدمة مد الصرف الصحي .
- سيتم توفير شبكات المياه العكرة غير المعالجة لري الحدائق والمساحات الخضراء ، كما ستتم معالجة مياه الصرف الصحي بهدف إعادة استخدامها في الري وفي التشجير ؛ حسب الشروط التي وضعتها الهيئات المختصة بالصحة العامة وبالبيئة في هذا الشأن .
- ستوقف الإدارة الاشتراكية الاتجاه السائد حالياً بتكليف شركات خاصة بتوفير مياه الشرب والصرف الصحي ، وإنشاء المحطات والشبكات اللازمة لها وتشغيلها وصيانتها . وسوف تكلف البلديات بالمدن والقرى بالقيام بهذه

المهمة ، باعتبار أن توفير المرافق العامة يمثل خدمة عامة أساسية تدخل ضمن مسئوليات الإدارات المحلية . وقد تقوم الإدارات المحلية بتكوين شركات حكومية تتولى هذه المسئولية . وقد أثبتت التجارب العملية نجاح هذه الشركات في إنشاء وتشغيل وصيانة مرفق مياه الشرب والصرف الصحي في المحافظات التي أقيمت فيها. ويمكن تعميم هذه الطريقة في إدارة المرفق لتغطي أكبر عدد ممكن من المحافظات والبلديات .

هذا وستتم إدارة مرفق مياه الشرب والصرف الصحي على المستويات التالية :

- المستوى المركزي المتمثل في الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي.
- المستوى الإقليمي والمتمثل في الهيئة الإقليمية لمياه الشرب والصرف الصحي .
- المستوى البلدي المتمثل في الجهاز البلدي للمرافق .

وسوف تقوم الهيئة الإقليمية والهيئة القومية بوضع الخطط والسياسات العامة لهذا المرفق كل في نطاق مسئولياتها. وتقوم أجهزة المرافق بالمحافظة والبلديات بتنفيذ وتشغيل وصيانة المرفق على المستوى المحلي .

خامساً : التشييد :

سيولي النظام الاشتراكي أهمية كبيرة لقطاع التشييد ، وذلك لاتساع نطاقاته وتعدد مجالاته وارتباطه بصورة مباشرة بالتنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية . وتبلغ قيمة الأعمال التي يقوم بتنفيذها هذا القطاع وحده ما يزيد على ٥٠ ٪ من مجموع استثمارات الدولة في العام . ويتوقف نجاح خطط التنمية وتنفيذها في مواعيدها المحددة لها على أداء هذا القطاع . وسوف يحرص النظام الاشتراكي على ضمان استقرار سوق التشييد ، وعلى تجنيبه الارتفاعات المفاجئة غير المتوقعة في أسعار المواد والصناعات المغذية لصناعة التشييد ، وكذلك تجنيبه الاختناقات التي تحدث نتيجة عدم توافر هذه المواد بالكميات المطلوبة حسب الحاجة إليها .

وسوف تتمثل السياسة الاشتراكية في مجال التشييد فيما يلي :

(١) *شركات التشييد:*

ا- شركات القطاع العام :

سيوقف النظام الاشتراكي عملية خصخصة شركات المقاولات العامة ، وسيعمل على تطوير هذه الشركات والارتقاء بمستوى أدائها وزيادة قدراتها التنافسية على المستوى المحلي والمستوى الإقليمي ، وذلك حتى تكون قادرة على القيام بالمهام الإنشائية الضخمة التي سوف تعهد بها الاشتراكية الجديدة إليها. وفي هذا الشأن سوف تتخذ الخطوات التالية :

- ستتبع شركات المقاولات مؤسسة عامة لها صلاحيات إدارية واسعة ، وسوف تقوم بالتنسيق بين هذه الشركات ووضع معدلات لكفاءة الأداء وضبط الجودة في التنفيذ وأسس المشاركة في المناقصات ، وأيضاً وضع السياسات العامة في مجالات المعلومات والدراسات والتدريب والتسويق والتنمية البشرية واستخدامات التقنية الحديثة في البناء . وكذلك وضع أسس

المشاركة بين الشركات التابعة لها في تنفيذ المشروعات الكبرى . وسوف يتاح لكل شركة قدر كبير من حرية الإدارة واتخاذ القرارات ، ووضع السياسات واختيار القيادات الملائمة لفروعها وقطاعاتها المختلفة .

- العمل على إصلاح الهياكل التمويلية للشركات العامة الحالية . وذلك بسداد مستحقاتها القائمة لدى الجهات الحكومية ، مع منحها فترة سماح كافية لكي تتمكن من سداد ديونها . كما سيتاح لها القيام بإصلاح هياكلها الإدارية ، وتبني الأسس الحديثة في نظم الإدارة والتشغيل .
- إعادة نظام التكليف بالأمر المباشر ، والذي يتمثل في تكليف الشركات العامة بتنفيذ بعض المشروعات ذات الطبيعة الخاصة خارج نطاق المناقصات والممارسات . ويتم تحديد أسعار الأعمال بالاتفاق المباشر بين الجهات صاحبة المشروعات وشركات المقاولات المكلفة بالتنفيذ . وقد تبين من خلال الممارسة الفعلية لنظام التكليف في الفترة الماضية أن له العديد من المزايا ، تتمثل في جودة التنفيذ وفي خفض التكلفة . وقد يكون نظام التكليف المباشر هو أنسب الأنظمة بالنسبة للمشروعات القومية والمشروعات الرائدة غير المسبوقة ، وعلى الأخص المشروعات التي سوف تقام في محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا. وكذلك المشروعات التي يجب أن لا يخضع تنفيذها لآليات ما يسمى بالسوق الحر ، مثل الإسكان الاجتماعي والإسكان الريفي .

٢- شركات القطاع التعاوني :

سيعمل النظام الاشتراكي على تشجيع القطاع التعاوني في تكوين شركات تعاونية للتشييد ، تكون ملكيتها للعاملين فيها أو للجهات التي تعمل هذه الشركات في نطاقها. ونظراً لأن القطاع التعاوني يمثل أحد الركائز

الأساسية للاشتراكية فسوف تلقي هذه الشركات دعماً كبيراً من النظام الاشتراكي ، يتمثل في منحها بعض التسهيلات والضمانات التي يمكنها من القيام بمسئولياتها ومن استخدام التقنيات الملائمة الحديثة في البناء والتشييد. وكذلك في منحها أولوية في تنفيذ أعمال القطاع التعاوني في كل مجالاته ، وعلى الأخص في مجال العمران .

٣- ***الشركات الحكومية :***

سيقيم النظام الاشتراكي شركات حكومية تابعة للمحافظات والإدارات المحلية ، ليس بهدف الربح بل بهدف أداء خدمات جماهيرية عامة ، تتاح بسعر تكلفتها أو دون ذلك إذا ما تلقت دعماً من الدولة ، مثل إنشاء وتشغيل وصيانة المرافق ، وإقامة الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل ، والإسكان العمالي للعاملين في الصناعة ، وإعادة تعمير القرى في الريف. وسوف تتوسع الاشتراكية الجديدة في تعميم الشركات الحكومية لتشمل أغلب إن لم يكن كل المحافظات .

وتتمثل الصيغة الاشتراكية في التشييد فى قيام شركات القطاع العام وشركات القطاع التعاوني والشركات الحكومية بتنفيذ نسبة كبيرة من حجم التشييد بأسعار متوازنة ، وبعلاقات متعادلة بين المنتج والمستخدم لصناعة البناء تتحقق بها مصلحة الغالبية الكبرى من شرائح المجتمع . وسوف تحل هذه الصيغة الاشتراكية فى التنفيذ محل الصيغة التقليدية السائدة فى سوق التشييد الرأسمالي ؛ والتي تتكون من الأطراف المعروفة : الممول والمستثمر والمهندس والمقاول . والهدف الأول لكل طرف من هذه الأطراف هو تحقيق أقصى ربح ممكن على حساب مستخدم المبنى ، سواء كان مالكاً أو مؤجراً . وتتحدد

علاقاتهم حسب آليات السوق بدون اعتبار كاف للبعد الاجتماعي فى عملية التشييد .

٤- شركات القطاع الخاص :

سوف يتيح النظام الاشتراكي لشركات القطاع الخاص الفرصة كاملة للمساهمة في المشروعات العمرانية . وسيجعل منه قطاعاً مكملاً للقطاع العام والقطاع التعاوني والقطاع الحكومي في تنفيذ خطط التنمية وبرامجها. كما سوف يشجع النظام الاشتراكي على قيام تحالفات بين الشركات الوطنية ، وكذلك قيام مشاركة بينها وبين الشركات الأجنبية التي تعمل في مصر في تنفيذ المشروعات الكبيرة ، والتي تتطلب قيام كيانات تشييدية ذات إمكانات ضخمة وتملك تقنيات عالية ومتقدمة .

كما سيتيح النظام الاشتراكي لشركات القطاع الخاص التسهيلات اللازمة التي تمكنه من استخدام النظم الحديثة في التشييد ، وتقدم له العون اللازم لتمكنه من العمل في الأسواق الخارجية .

٥- الشركات الأجنبية :

مع انحسار الاستثمارات الأجنبية في ظل النظام الاشتراكي ، فمن المتوقع تبعاً لذلك انحسار نشاط شركات المقاولات الأجنبية التي تعمل في مصر . كما أن الإدارة الاشتراكية من ناحيتها سوف تحاول في ذات الوقت الحد من هذا النشاط الأجنبي ، وذلك بالعمل على تنمية قدرات الشركات الوطنية حتى تكون نداً للشركات الأجنبية . وكذلك سوف تعهد بمشروعاتها الحكومية إلى الشركات الوطنية دون غيرها .

وسيسعى النظام الاشتراكي إلى تحديث وتطوير شركات المقاولات بأنواعها المختلفة كما سبقت الإشارة إليه ، وسيعمل على زيادة قدراتها التنافسية واستخدام التقنيات الحديثة الملائمة في مجال الإنشاء وفي نظم البناء. ولكنها ستعمل جميعها في تكامل ، وفي الإطار العام للفكر الاشتراكي الجديد لتنفيذ خطط الدولة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية .

وسوف يسعى النظام الاشتراكي إلى خفض تكلفة التشييد ، وإيجاد الصيغ الملائمة لتنفيذ المشروعات الاجتماعية الخاصة بالشرائح محدودة الدخل والشرائح المتوسطة ، بعيداً عن آليات السوق الحر والتي عادة ما تؤدي إلى زيادة تكلفة الإنشاء ، وتجاوز القدرات المالية لهذه الشرائح .

ويتم خفض التكلفة برفع مستوى أداء شركات التشييد وتوافر المواد الأساسية والصناعات المغذية بأسعار معتدلة ، مع تطبيق نظم ضبط الجودة واستخدام المعدلات الملائمة فى أسس التصميم والتنفيذ ، وإدارة عمليات البناء والتشييد بكفاءة عالية .

وسوف يسهم القطاع العام والقطاع التعاوني في تنظيم سوق التشييد واستقراره ، وحمايته من الاختلالات التي قد تصيبه نتيجة عدم توجيه قطاع التشييد كمنظومة واحدة في الاتجاه السليم لتحقيق أهدافه الاجتماعية والاقتصادية.

(٢) ***منظمات التشييد:***

١- الاتحاد المصري للمقاولين :

ستعزز الاشتراكية الجديدة دور الاتحاد المصري للمقاولين ، بحيث يقوم بوضع أسس عامة لممارسة نشاط المقاولات ، والعمل على الارتقاء

المستمر بصناعة التشييد . وكذلك سيقوم الاتحاد بوضع معايير لأداء الشركات والتي على أساسها يتم تصنيف هذه الشركات ، وتحديد حجم ونوعية الأعمال لكل مجموعة منها . كما سيقوم بإنشاء مركز معلومات وطني لهذا القطاع . وسوف يتولى وضع برامج تدريب العاملين بالتشييد بتخصصاتهم المختلفة ، وذلك بالتعاون مع الجهات الرسمية المعنية مثل وزارة الإسكان والمرافق ووزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة العمران . وسيسعى الاتحاد إلى تصدير خدمات القطاع إلى الأسواق الخارجية في المحيط العربي والإفريقـــي والآسيوي .

٢- اتحادات عمال حرف البناء :

ستسعى الاشتراكية إلى قيام اتحادات عمالية للحرف البنائية المختلفة ، مثل أعمال البناء والتركيبات الصحية والكهربائية والبياض والنجارة وغيرها. وسوف تكون لهذه الاتحادات فاعلية كبيرة في الارتقاء بالمستوى الفني لكل هذه الحرف . وستقوم بتحديد الشروط الواجب توافرها في أعضائها قبل السماح لهم بممارسة نشاطهم الحرفي ، وكذلك شروط انتقال العضو من مستواه الحالي إلى مستوى أعلى في مجال تخصصه . كما سيقوم الاتحاد بتحديد مسئوليات وواجبات أعضائه والعمل على حماية حقوقهم ورعايتهم ، وتأمينهم ضد البطالة وضد مخاطر حرفهم .

(٣) الصناعات والمهن المغذية لصناعة التشييد :

ستقوم الاشتراكية الجديدة بالتوسع في صناعات مواد البناء مثل الحديد والأسمنت والزجاج والأرضيات والدهانـــات والمنتجات ، وكذلك صناعة التركيبات الصحية والكهروميكانيكية . وستسعى إلى أن يتم الإنتاج في هذه الصناعات بمعدلات عالية الجودة . ونظراً لتوافر المواد الخام والأيدي

العاملة الماهرة لهذه الصناعات فستسعى الاشتراكية إلى جعل حجم الإنتاج يكفي لتغطية احتياجات السوق المحلية ، مع إمكانية تصديره للأسواق الخارجية .

وستعمل الاشتراكية على منع الاحتكار وعلى الأخص في صناعة المواد الحاكمة كالحديد والأسمنت ، كما ستقوم بمراقبة الأسعار وإيجاد الآليات الكفيلة بالمحافظة على استقرار سوق التشييد وازدهاره..

الفصل الخامس
السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي

الفصل الخامس
السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي

مقدمة :

يقوم هذا السيناريو على فرض تجميع القوى الاجتماعية والسياسية والوطنية وتحالفها حول برنامج موحد ، أي أنه يقوم على فكرة الوفاق الوطني حول حل وسط ترتضيه أغلبية الطبقات والشرائح الاجتماعية .

ويتضح من عرض السيناريوهات الأربعة السابقة ، أن أول هذه السيناريوهات – وهو السيناريو المرجعي – لا يقوم على فكر أيديولوجي واضح المعالم بل يعتمد أساساً على اجتهادات النخبة الحاكمة ، كما تحدد مساراته فى الكثير من الأحيان متطلبات جماعات الضغط ومصالح بعض الفئات الخاصة ذات الوزن السياسي، كما أنه يعتمد فى استمراريته على شرعية الأمر الواقع. أما السيناريوهات الثلاثة الأخرى – وهي سيناريو الدولة الإسلامية ، وسيناريو الرأسمالية الجديدة ، وسيناريو الاشتراكية الجديدة – فلكل منها فكر أيديولوجي واضح المعالم وموقف محدد من القضايا العامة .

لذلك فإن سيناريو التآزر الاجتماعي لن يجد الكثير ليتبناه من السيناريو المرجعي ، بل سيأتي كمحصلة التلاقي بين الثلاثة سيناريوهات الأخرى : الإسلامي والرأسمالي والاشتراكي. والمبادئ العامة التي يقوم عليها هذا

السيناريو هي التي تتفق عليها هذه السيناريوهات الثلاثة ، وإن كانت بــدرجات متفاوتة .

ويتفق كل من السيناريو الإسلامي والسيناريو الاشتراكي على أن شــريحة محدودي الدخل والشريحة الوسطى تمثلان معا الشرائح الســكانية المســتهدفة بخطط وبرامج التنمية . أما الرأسمالية و إن كانت تسعى الى تحقيــق مصــالح الشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا من المجتمع ، إلا أنها لا تستطيع تجاهل الحقوق الأساسية للشرائح الدنيا ونصيبهم العادل من الخــدمات الاجتماعيــة . وسوف يأخذ السيناريو الشعبي بما انتهى اليه السيناريو الإســلامي والســيناريو الاشتراكي من أن الشرائح الدنيا والشرائح الوسطى تمثــل الشــرائح الســكانية الأولى بالرعاية .

واتفقت السيناريوهات الثلاثة : الإسلامي والرأسمالي والاشتراكي على أن التنمية بمجالاتها المختلفة الزراعية والصناعية والحرفية والبشرية وغيرها هي الهدف الأسمى لكل منها . كما اتفقت الثلاثة أيضا علــى أن النطــاق الحقيقــي للتنمية فى مصر هو الحيز غير المأهول خارج الوادي والــدلتا والــذي تبلــغ مساحته حوالي ٩٦% من المسطح الجغرافي المصري . ويمثل تعمير هذا الحيز المستقبل الحقيقي الواعد لمصر والمصريين . واتفقت كذلك على أن المستقرات البشرية التي سوف تقام فى محاور التنمية بالحيز الجديد سوف تتفق أحجامهــا وطابعها المعماري والتخطيطي مع نمــط الحيــاة الجديــدة ، ومــع الطبيعــة الإيكولوجية والمناخية لهذه المحاور .

كذلك اتفقت السيناريوهات الثلاثة على أن الحضر والريف فــى الــوادي والدلتا على وشك أن يبلغا الحد الأقصى من الاستيعاب الســكاني ، وأن الحيــز

المكاني الحالي بدأ يضيق بساكنيه ، وأن الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية يجب أن توجه الى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا . وسوف يأخذ السيناريو الشعبي بكل هذه المبادئ المشتركة بين السيناريوهات الثلاثة فى مجال التنمية وفى مجال الانتشار السكاني .

واتفقت السيناريوهات الثلاثة على أهمية الدور الذي يجب أن تقوم به الحكومة المركزية ، ولكن سيطرتها شبه الكاملة على الإدارات المحلية لم يعد لها ما يبررها فى ظل المستجدات الحديثة ، وأن هذه الإدارات آن لها أن تدير شئونها بنفسها . أو بمعنى آخر يجب أن تتجه إدارة الدولة نحو الأخذ باللامركزية والحد من السلطة شبه المطلقة للحكومة المركزية . ولتحقيق هذا الهدف أجمعت السيناريوهات الثلاثة على ضرورة إيجاد مستوى إداري جديد هو مستوى الأقاليم ؛ كي يكون حلقة الوصل بين المركز والأطراف .

كما أجمعت السيناريوهات الثلاثة على أن عدم التنسيق بين الوزارات والأجهزة التي تعمل فى مجال العمران – وما يتبع ذلك من تداخل فى الاختصاصات وتشابك في الأدوار – يجب أن يحل محله تعاون وتكامل بين هذه الجهات .

وسيقوم السيناريو الشعبي بالأخذ بمبدأ اللامركزية فى الإدارة الذي اتفقت عليه السيناريوهات الثلاثة – وإن كانت قد اختلفت فى درجة هذه اللامركزية – كما سيقوم هذا السيناريو بتحديد مسئوليات ومهام الأجهزة التي تلتقي أنشطتها فى مجال العمران ، وسيجمعها لكي تعمل كفريق واحد وتتعاون فيما بينها لتحقيق التنمية العمرانية الشاملة .

أولا : الملامح الرئيسية لسيناريو التآزر الاجتماعي : السكان . التنمية . الإدارة

(١) السكان والزيادة السكانية:

سوف [illegible] السيناريو الشعبي - التآزر الاجتماعي وفق ما اتفق عليه السيناريو الإسلامي والسيناريو الاشتراكي من أن الشرائح السكانية التي سوف تأخذ الأهمية الأولى فى الرعاية هي شريحة محدودي الدخل والشريحة الوسطى من المجتمع. كما سوف تنال الأسر المكوّنة حديثاً رعاية خاصة من هذا السيناريو بذات الدرجة التي تنالها فى ظل كل من السيناريو الإسلامي والسيناريو الاشتراكي. كما سيمتد اهتمام السيناريو الشعبي أيضاً الى سكان المناطق العشوائية وسكان الغرفة الواحدة والوحدات الهامشية والجوازية وكذلك سكان المقابر. ورغم أن الاهتمام الأكبر لهذا السيناريو سوف يوجه الى الشرائح السابق ذكرها، إلا أنه سوف لا يغفل دور الشريحة العليا المنتجة، وبالتالي سوف لا تكون هذه الشريحة موضع تجاهل بل سيسمح لها بتحقيق مصالحها طالما أن هذه المصالح تتفق مع الصالح العام ، وأن لا تكون على حساب مصالح الشرائح الأخرى من المجتمع .

كما سيقوم النظام الشعبي بتوجيه الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية للحضر والريف الى مستقرات بشرية جديدة ، فى محاور تنموية خارج الوادي والدلتا . وفى هذا الشأن يتفق هذا السيناريو مع التوجه العام لكافة السيناريوهات الأخرى .

وسوف يصل تعداد مصر فى ظل السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي فى عام ٢٠٢٠ الى حوالي ٩٣,٢١ مليون نسمة ، وذلك حسب الدراسة الخاصة بالسكان فى مشروع مصر ٢٠٢٠ . وقد بلغ تعداد مصر عام ٢٠٠٠ حسب ما

ورد بذات الدراسة ٦٤,٤٦ مليون نسمة . وبالتالي فسوف تبلغ الزيادة السكانية فى ظل السيناريو الشعبي فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عـــام ٢٠٢٠ حـــوالي ٢٨,٧٥ مليون نسمة .

وكما سبق توضيحه فى السيناريوهات السابقة ، فإن المجتمع فى الحاضر والمستقبل ليس ثنائي التقسيم: ريف وحضر ، بل ثلاثي التقسيم : ريف وحضر بالحيز الحالي ومجتمعات جديدة بالحيز المستقبلي خارج الوادي والدلتا . وفيمـــا يلي بيان لكل منها :

١ – سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ :

ذكر فى السيناريوهات السابقة أن القدرة الاســتيعابية للمدن من الزيـــادة السكانية تبلغ ٣٢,٨ % من عدد سكانها الحاليين ، وبالتــالي فـــإن الحـــد الأقصى من عدد السكان الذي يمكن أن تستوعبه هذه المدن يبلغ حـــوالي ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد). ومن المنتظر أن تبلغ المدن هذا الحد من الاستيعاب السكاني فى المستقبل القريب وقبل عام ٢٠٢٠. أما الزيادة السكانية الحضرية التي سوف تزيد على ذلك فسيتم توجيهها الى خارج الوادي والدلتا فى مستقرات عمرانيـــة جديدة . وبناء على ذلك فإن ســـكان الحضـــر ســـوف يبلغـــون حـــوالي ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) فـــى عـــام ٢٠٢٠ فـــى ظـــل السيناريو الشعبي ، وذلك كما هي الحال فى ظل السيناريوهات الأخرى .

٢– سكان الريف في عام ٢٠٢٠ :

تبلغ القدرة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية ٢٠% من عدد سكانها الحاليين أي حوالي ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٦ فرد) . وبذلك فإن عدد سكان الريف – شأنه فى ذلـــك

شأن سكان الحضر – سوف يبلغ أقصى حدوده وهو ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) فى نفس الوقت تقريباً أي قبل عام ٢٠٢٠ . وسيتم توجيه الزيادة السكانية الريفية التي سوف تفيض عن القدرة الاستيعابية القصوى للقرى مع الزيادة الحضرية الشبيهة الى المجتمعات العمرانية الجديدة .

٣- سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ :

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية الإجمالية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ فى ظل السيناريو الشعبي سوف تبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة . ولما كانت الزيادة التي سوف يستوعبها الحضر الحالي حوالي ٨,٩٧ مليون نسمة ، والزيادة التي سوف يستوعبها الريف حوالي ٧,٣٨ مليون نسمة ، بمجموع قدره ١٦,٣٥ مليون نسمة ، فإن الزيادة التي سوف تفيض عن قدرة الحضر والريف – والتي يجب توجيهها للاستقرار فى المجتمعات الجديدة– تبلغ ١٢,٤٠ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) .

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة . وعدد الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة.
- عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .
- عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

- عدد سكان المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) .
- النسبة المئوية لكل من سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ تبلغ على التوالي٣٩,١٦ % و٤٧,٥٤ % و١٣,٣ %

ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة :

جدول رقم (١-١) التوزيع السكاني في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠

(بالمليون)

	التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
الطاقة الاستيعابية			٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
السكان عام ٢٠٢٠	٩٣,٢١	٢٠,٧٧	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	١٢,٤	٣,١
النسبة المئوية للسكان عام ٢٠٢٠	%١٠٠		%٣٩,١٦		%٤٧,٥٤		%١٣,٣	

(٢) التنمية:

تهدف التنمية فى ظل السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي الى مكافحة الفقر ، وعلاج مشكلة البطالة ، وتضييق الفوارق بين طبقات المجتمع ،

وإتاحة فرص متكافئة أمام كافة شرائحه. كما سيحاول النظام تحقيق العدالة الاجتماعية وإشباع الحاجات الأساسية للإنسان المصري من تعليم وسكن ورعاية طبية . وسوف تتسم سياسات التنمية بالعدالة في توزيع الاستثمارات بين أقاليم مصر المختلفة ، أي بين الحيز المأهول والحيز غير المأهول وبين الوجه البحري والوجه القبلي وبين الحضر والريف . وبمعنى آخر سوف يتجنب النظام الشعبي تركيز استثمارات التنمية في إقليم على حساب الأقاليم الأخرى. ومراعاة البعد المكاني في التنمية أمر ضروري لتحقيق التنمية القومية الشاملة بصورة متوازنة .

وسوف يسير النظام الشعبي بخطى متريثة نحو الانفتاح على النظام العالمي الجديد . ومع إدراكه بأن العولمة صارت في حقيقة الأمر لغة العصر ، إلا أن المصالح القومية هي التي سوف تحدد مساراته في علاقات مصر الاقتصادية مع الدول الأجنبية والمؤسسات الدولية .

وسيسمح النظام الشعبي بحرية السوق القائم على التنافس ، ولكن مع وضع الضوابط اللازمة لمنع الاحتكار والاستغلال . وسيسعى الى تحقيق التوازن في السوق وتجنب الارتفاع المفاجئ في الأسعار ، وكذلك تجنب الاختناقات التي قد تحدث بين حين وآخر نتيجة عدم توافر المواد الحاكمة الأساسية مثل الحديد والأسمنت بكميات كافية .

ولئن كان التوجه العام للنظام له صبغة رأسمالية ، وعلى الأخص في مجال الإنتاج وفي مجال النشاط المالي والتجاري ، إلا أن هذا النظام لن يتخلى عن مسئولياته الاجتماعية والتي تتمثل في تقديم الدعم في مجال الصحة والتعليم وغيرها من الخدمات الاجتماعية لشرائح محدودي

الدخل . أي أنه سوف يجمع بين الرأسمالية فى الإنتاج والاشتراكية فى الخدمات .

وسوف يبقى للحكومة دورها الأساسي فى التنمية العمرانية ، متمثلاً فى وضع السياسات ، وإعداد الخطط القومية والإقليمية والمحلية ، والقيام بالمشروعات الأساسية على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي ومستوى البلديات الحضرية والريفية . وسوف يعتمد النظام الشعبي على القطاع الخاص بدرجة كبيرة فى تنفيذ خطط التنمية العمرانية ، كما سوف يعمل على قيام الشركات الحكومية والتي لا تهدف الى الربح للقيام بالخدمات ذات الطبيعة الخاصة ، والتي سوف تتاح لمستخدميها بسعر تكلفتها مثل الإسكان الاجتماعي والمرافق . وسوف يشجع النظام الشعبي على قيام القطاع التعاوني للعمل فى مجال الإسكان والمرافق والتشييد ، على أن توضع له النظم الملائمة لضمان كفاءة أدائه وجودة إنتاجه .

وفيما يلي موقف النظام الشعبي بالنسبة لمجالات التنمية المختلفة :

١- التنمية الزراعية :

- سيسعى النظام الشعبي الى المحافظة على الأراضي الزراعية ، ومنع الامتداد العمراني الحضري والريفي عليها . كما سيسعى الى التوسع فى الأراضي المستصلحة خارج الوادي والدلتا فى الصحراوات والسواحل وإقليم سيناء .
- سيأخذ النظام الشعبي بالتقنيات الحديثة فى الزراعة والتوسع فى استخدام الميكنة، والاهتمام بالبحوث الزراعية التي تهدف الى جودة الإنتاج وزيادة الغلّة الزراعية.

- سوف يتم تدريجيا منع استخدام الري بالغمر ليحل محله الري بالرش أو بالتنقيط، وذلك لتوفير أكبر قدر ممكن من المياه لاستخدامها فى مناطق الاستصلاح الجديدة .
- سوف يحاول النظام علاج تفتت الملكيات الزراعية الصغيرة ، وذلك بتجميعها فى وحدات تعاونية أكبر تتم زراعتها كوحدة واحدة ، مع احتفاظ الملاك بحصتهم فى هذه الوحدات بقدر مساحة القطع التي يملكونها ، وذلك بصورة شبيهة بما سوف يتبع فى النظام الاشتراكي. وكما سبق توضيحه فإن تفتت الملكيات الزراعية قد شجع ملاكها على إتاحتها للبناء عليها بدلا من زراعتها ، مما أدى فى النهاية الى تآكل الأراضي الزراعية بمعدل كبير .

٢- التنمية الصناعية :

- سيولى النظام الشعبي اهتماماً متوازناً لكل من الصناعات الأساسية ذات المردود طويل المدى ، والصناعات الاستهلاكية ذات العائد السريع.
- سيسعى النظام الشعبي الى تشجيع الصناعات الحرفية والصناعات التراثية نظراً لتوافر الخبرة والعمالة والمواد الخام اللازمة لها ، كما أن هذه الصناعات بطبيعتها كثيفة العمالة مما يسهم فى خفض نسبة العمالة العاطلة . وتمتاز هذه الصناعات بانخفاض ملحوظ فى تكلفة إيجاد فرص العمل بها ، كما يمكن تصدير منتجاتها للأسواق الخارجية نظراً للطلب الكبير عليها .
- سوف يحاول النظام التوسع فى الصناعات الصغيرة المغذية للصناعات الكبرى، على أن يتم توطينها فى المدن الجديدة لتكون قريبة من المراكز الصناعية بهذه المدن . كما أنها سوف تسهم فى زيادة معدل الجذب السكاني للمجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا .

- سيعطي النظام الشعبي اهتماماً كبيراً للصناعات الإلكترونية ذات التقنية المتقدمة. ونظراً لأن هذه الصناعات تتطلب عمالة ذات مهارة عالية فإنه سوف تقام مراكز فنية متخصصة لتزويد هذه الصناعات بما تحتاجه من فنيين ، كما أنها سوف تكون مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بمراكز البحث العلمي والتكنولوجي حتى تكون قادرة على المنافسة مع مثيلاتها في الأسواق العالمية .

٣- *التنمية البشرية :*

سيهتم النظام الشعبي بالتنمية البشرية على أساس أنها عماد التنمية الشاملة. وفى هذا الشأن سيسعى الى محو الأمية بين الكبار ، وإلى إقامة مراكز للتدريب المهني والحرفي لتغذية الصناعات بمجالاتها المختلفة بما سوف تحتاجه من عمالة مدرّبة . وسوف يشجع النظام النقابات العمالية والاتحادات الحرفية على إنشاء مراكز التدريب الخاصة بها . كما سيسعى للارتقاء بالتعليم الأساسي والتعليم الصناعي والتعليم الفني لتلبية متطلبات التنمية من القوى البشرية .

وسوف يضع هذا السيناريو مشاركة المرأة فى التنمية كأحد الأهداف الرئيسية التي يسعى الى تحقيقها. وسوف تقوم المرأة بدور تنموي كبير فى هذا السيناريو مشابه لدورها فى سيناريو الرأسمالية الجديدة وسيناريو الاشتراكية الجديدة ، بخلاف دورها فى السيناريو الإسلامي والذي سوف يتراجع تراجعاً كبيراً .

(٣) الإدارة:

سيكون للحكومة المركزية دورها الأساسي فى إدارة التنمية الشاملة بما فى ذلك إدارة التنمية العمرانية ، وهذا ما أجمعت عليه السيناريوهات الأربعة الأخرى . وسوف يتمثل دور الحكومة المركزية فى وضع السياسات

والخطط العمرانية على المستوى القومي ، والإشراف على تنفيذها، وأيضا القيام بالمشروعات الكبرى. كذلك سوف تقوم الحكومة المركزية بدعم المحليات فى القيام بمسئولياتها التنموية كي تعمل الإدارة على كافة مستوياتها فى منظومة واحدة. وسيحاول النظام الشعبي إزالة التناقضات وتداخل المسئوليات بين الوزارات والجهات المختلفة العاملة فى مجال العمران ، حتى تعمل جميعها فى تعاون وتناسق . سوف يأخذ السيناريو الشعبي بما انتهى إليه كل من السيناريو الإسلامي والرأسمالي والاشتراكي من ضرورة إنشاء وزارة خاصة بالتنمية الحضرية والتنمية الريفية ، يطلق عليها " وزارة التنمية الحضرية والريفية " ، تتجمع فيها كافة الجهود التي تبذل لتنمية الحضر والريف فى الوادي والدلتا، وتقوم بالتنسيق بين نشاطات الوزارات الأخرى الخدمية والإنتاجية التي تلتقي فى مجال العمران الحضري والريفي . وكذلك إنشاء وزارة خاصة بعمران المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا تسمى " وزارة العمران " وذلك للاهتمام الكبير الذي سيوليه هذا النظام فى تنمية محاور جديدة فى الصحراوات والسواحل وإقليم سيناء ، وفى إقامة مستقرات بشرية بها يمكنها استيعاب الزيادة السكانية التي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية خلال العقود القادمة . وستقوم هذه الوزارة بدراسة الإمكانات الظاهرة والكامنة لهذه المحاور وسبل تطويرها ، وكذلك النمط العمراني الأمثل للمستقرات البشرية فى كل محور من هذه المحاور .

وسوف تقوم وزارة التخطيط بدور أكبر ، وسيلحق بها الهيئة العامة للتخطيط العمراني والتي سوف يمتد نشاطها ليشمل إعداد التخطيط القومي والإقليمي الشامل بكل مجالاته الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية . وستسمى

الهيئة فى ظل وضعها الجديد " الهيئة العامة للتخطيط القومي " ، وسوف يتبعها هيئات وأجهزة أخرى شبيهة على المستوى الإقليمي ومستوى المحافظة ومستوى البلديات الحضرية والريفية . وستمثل كل من وزارة التخطيط ووزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة العمران – المجموعة التنموية المسئولة عن تنمية العمران على كل المسطح الجغرافي المصري شاملاً الحيز القديم والحيز الجديد، حتى يمكنه استيعاب سكان مصر فى حاضرهم ومستقبلهم .

وسوف تكون المهمة الأساسية لوزارة الإسكان والمرافق والتشييد هي تصنيع المنتج العمراني وذلك حسب احتياجات مستخدمي هذا المنتج فى مجالات الإسكان والمرافق . وبذلك تكون هذه الوزارة وزارة إنتاج عمراني ، شأنها فى ذلك شأن وزارة الكهرباء والطاقة ووزارة المواصلات . وتمثل وزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة العمران المستهلك لهذا المنتج ، وذلك كما سبق شرحه فى كل من السيناريو الإسلامي والسيناريو الاشتراكي .

ولكي تتم لا مركزية الإدارة و لتحقيق مساهمة محلية فعّالة فى التنمية تخطيطاً وتنفيذاً ، سيقوم النظام الشعبي بأخذ ما اتفقت عليه السيناريوهات الثلاثة الإسلامي والرأسمالي والاشتراكي من ضرورة تقسيم مصر الى أقاليم اقتصادية وتخطيطية وإدارية ، بحيث يمثل الإقليم مستوى إدارياً وسطياً بين المستوى المركزي ومستوى المحافظات والبلديات ، وتكون له المقومات الكافية من الإمكانات والمؤسسات بما يمكّنه من أن يتولى بنفسه شئون التنمية فى كل مجالاتها داخل حدوده الإدارية . وفى ظل هذا التقسيم للمستويات الإدارية سيتم توزيع المسئوليات توزيعاً واضحاً بين الحكومة المركزية والمحليات ، بحيث يحافظ على إرث الدولة المركزية فى اتخاذ القرارات الحاكمة على المستوى

القومي ، مع إعطاء المحليات دوراً رئيسياً في إدارة شئونها بنفسها على المستوى المحلي .

وسيتيح النظام الشعبي درجة كبيرة من المشاركة الشعبية تتمثل في اختيار حكام الأقاليم والمحافظين ورؤساء المدن والقرى ، عن طريق الانتخاب المباشر وليس عن طريق التعيين . كما تتمثل في قيام المجالس الشعبية المنتخبة بالرقابة على أداء الأجهزة التنفيذية ، وكذلك مراجعة خطط ومشروعات التنمية والتصديق عليها . وسوف يقوم النظام الشعبي بتشجيع الجمعيات الأهلية المهتمة بالعمران، وإتاحة الفرصة لها للتعبير عن رأيها فيما يخص المشروعات العمرانية قبل البدء في تنفيذها .

ثانياً : العمران المكاني :

يشتمل العمران المكاني فى هذا السيناريو – مثل ما اشتمل عليه العمـــران فى السيناريوهات الأربعة السابقة – على العمران الحضري والعمران الريفـــي وعمران المجتمعات الجديدة . وفيما يلي بيان بكل منها :

(١) العمران الحضري:

اتفقت السيناريوهات الأربعة على أن المدن سوف تبلـــغ درجـــة التشـــبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وذلك عنـــدما يبلـــغ عدد سكان الحضر ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) . ويمثـــل هذا العدد الطاقة القصوى التي يمكن أن تستوعبها المـــدن الحاليـــة مـــن السكان إذا ما تحددت كردونات المدن بحدود الكتلـــة البنائيـــة الحاليـــة ، ولم يسمح بامتدادات بنائية خارج هذه الحدود . وقد تبين من هذه الدراسات السابقة أن الطاقة الاستيعابية القصوى من الزيادة السكانية للمدن الحاليـــة تبلغ ٣٢,٨ % من حجم سكان هذه المدن فى عام ٢٠٠٠ ، أما ما يزيـــد على ذلك من السكان فيجب توجيهه الى مستقرات جديدة خـــارج الـــوادي والدلتا .

وفيما يلي ملامح العمران الحضري فى ظل السيناريو الشـــعبي – التـــآزر الاجتماعي :

١- سيتم تحديد كردونات المدن حسب حدود الكتلة البنائية الحاليـــة ، وســـتقوم أجهزة التخطيط المحلية بإعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية لكل المدن . وسوف تقوم أجهزة التخطيط الإقليمي على المستوى الإقليمـــي ، وجهـــاز التخطيط القومي على المستوى المركزي ، بتقديم الدعم الفنـــي والبشـــري اللازم للأجهزة المحلية عند إعدادها لهذه المخططات . كمـــا ســـوف تـــتم الاستعانة أيضا فى هذا الشأن بالجامعات الإقليمية ، وعلى الأخص فى مجال

تحديد المعدلات التخطيطية الملائمة لكل إقليم حسب طبيعته البيئية وتكوينه السكاني .

٢- سيسعى النظام الشعبي الى تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة وعلى الأخص المدن النائية ، كما سيسعى الى الحد من نمو المراكز الحضرية الكبرى ، وبذلك يمكن تحقيق تنمية عمرانية حضرية متوازنة بين أقاليم مصر المختلفة، مع تحقيق تسلسل حجمي للمدن المصرية أكثر تناسقا عما هو عليه الآن .

٣- سيقوم السيناريو الشعبي بتعمير المتخللات والأراضي الفضاء داخل كردونات المدن ، وسيعاد تخطيط الأحياء المتهالكة ، كما سيسمح بزيادة الكثافة السكانية من ١٥٠ فرداً فى الفدان الى ٢٠٠ فرد فى الفدان ؛ وذلك حتى تتمكن المدن من استيعاب الزيادة السكانية القصوى كما سبق ذكره .

٤- سوف يتم تحويل حوالي ١٠٠ قرية الى مدن ، ويبلغ الحجم السكاني لهذه القرى حوالي ٥٠ ألف نسمة . وبذلك يصير مجموع المدن المصرية حوالي ٣٢٠ مدينة .

٥- سيتم تزويد المدن بالمرافق الأساسية من مياه وصرف صحي وإنارة ، ومن المنتظر أن تصل المياه النقية الى كافة المباني بالمدن ، وأن ترتفع نسبة المباني بالحضر المتصلة بشبكات الصرف الصحي من ٤٠% الى ٨٠% .

(٢) العمران الريفي:

اتفقت السيناريوهات الأربعة على أن القرى – شأنها فى ذلك شأن المدن – سوف تبلغ درجة التشبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وذلك عندما يبلغ عدد سكان الريف ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) . ويمثل هذا الحجم السكاني الحد الأقصى من السكان الذي

يمكن أن تستوعبه القرى إذا ما تحددت كردوناتها بحدود كتلتها البنائية الحالية و لم يسمح بالامتداد العمراني خارج حدود هذه الكردونات . وتبلغ الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية ٢٠% من حجم سكان الريف في عام ٢٠٠٠ . وما يزيد على ذلك من السكان فيلزم توجيهه الى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا .

وفيما يلي الملامح الرئيسية للعمران الريفي فى ظل السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي :

١-سوف تستمر ظاهرة تحضر الريف بمعدل متزايد ، وقد سبق أن ذكر أسباب هذه الظاهرة والتي تتلخص فى الاختفاء التدريجي للصبغة الزراعية التقليدية والاتجاه نحو العمران الحضري فى القرية . ويرجع ذلك أساساً الى تزايد الأنشطة غير الزراعية بالريف مثل الأنشطة المهنية والحرفية والصناعية والتجارية والخدمية ، وما تبع ذلك من إقامة مبان بل أحياء ذات طابع حضري . ومن المتوقع أن تصل نسبة العاملين فى أنشطة غير زراعية إلى حوالي ٧٥% من مجموع القوى العاملة بالريف المصري .

٢-سيتم تحديد كردونات القرى حسب حدود الكتلة البنائية الحالية خلال السنوات الخمس الأولى منذ بدء هذا السيناريو . كما سوف يتم إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية لما يقرب من ٢٠٠٠ قرية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ . وسوف تقوم الأجهزة التخطيطية بالإدارات المحلية بإعداد هذه المخططات بالاستعانة بالجامعات الإقليمية والمكاتب الاستشارية المتخصصة . كما ستقوم الهيئة العامة للتخطيط القومي وأجهزة التخطيط الإقليمية بدعم الأجهزة المحلية بما تحتاجه من خبرات عند إعدادها لهذه المخططات .

٣-سوف يسمح بالبناء على الأراضي الفضاء داخل كردونات القرى . كذلك سوف يسمح بالارتفاع الرأسي للمباني التي تحتمل إنشائيا إضافة أدوار عليا عليها . كما سيعاد تعمير النواة الأساسية للقرية داخل طريق داير الناحية . وسوف تصل الكثافة السكانية الى ٢٠٠ فرد فى الفدان كحد أقصى ، بدلا من الحد المسموح به حالياً وهو ١٥٠ فرداً فى الفدان . ومع الامتدادات الأفقية والرأسية وزيادة الكثافة السكانية ، سوف تستطيع القرى استيعاب الزيادة السكانية لكي تصل الى حدها الأقصى خلال الفترة المذكورة ، والتي تبلغ ٢٠% من عدد سكان القرى فى عام ٢٠٠٠ كما سبق ذكره .

٤-ستزيد الأحجام السكانية للقرى ، كما سيجرى تحويل القرى التي يزيد حجمها على ٥٠ ألف نسمة الى مدن ، وبذلك تخرج من شريحة الريف وتضاف الى شريحة الحضر . ويبلغ عدد هذه القرى حوالي ١٠٠ قرية كما سبق ذكره .

٥-سيتم رصف الطرق بين القرى ، وكذلك الطرق التي تربط القرى بالمراكز. وسيتم رصف شرايين الحركة الرئيسية داخل القرى بعد استكمال مدها بخدمات مياه الشرب والصرف الصحي . وسوف تزداد نسبة المباني في الريف المتصلة بشبكات المياه النقية من ٧٥% الى ١٠٠% ، كما سوف يزيد نصيب الفرد من ٧٠ لتر /يوم الى ١٠٠ لتر / يوم . وسوف تزداد نسبة المباني المتصلة بشبكات الصرف الصحي من ١٥% الى ٥٠% .

٦-سيعمل السيناريو الشعبي على توفير الخدمات الاجتماعية الأساسية بالريف ، مثل إنشاء شبكة كاملة من المراكز الصحية لتوفير الخدمات الوقائية ، وكذلك إنشاء مستشفيات عامة بالوحدات القروية لتوفير الخدمات العلاجية . كما سيتم التوسع فى التعليم الابتدائي والإعدادي ليغطى الريف بأكمله ، كما ستقام مدارس ثانوية بكل الوحدات القروية .

(٣) عمران المجتمعات الجديدة:

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية فى الفترة من عـام ٢٠٠٠ الـى عـام ٢٠٢٠ التي تفيض عن طاقة المدن والقرى الحالية بالوادي والدلتا فى ظل السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي تبلغ ١٢,٤ مليـون نسـمة (٣,١ مليون أسرة) ويجب توجيه هذه الزيادة إلى محاور تنموية جديدة خـارج الوادي والدلتا .

ومن المتوقع أن يكون النمط العمراني للمجتمعات الجديدة فى ظل السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي على النحو التالي :

١–ستقوم وزارة العمران بوضع خطط تعمير محـاور التنميـة الجديـدة فـى الصحراوات والسواحل وفى إقليم سيناء ، وذلك حسب التخطـيط القـومي الشامل الذي سوف تقوم بإعداده هيئة التخطيط القـومي التابعـة لـوزارة التخطيط ، بالتعاون مع كافة وزارات الإنتاج ووزارات الخدمات . وسيشمل ذلك تحديد أحجام و أعداد المستقرات البشرية الجديدة وأنماطها التخطيطيـة والعمرانية بكل محور من محاور التنمية ، وذلك حسب الطبيعة الجغرافيـة لهذه المحاور وحسب طبيعة الأنشطة الاقتصادية والتنموية التي ستقوم عليها الحياة فى هذه المستقرات . وستشـمل خطـط التعميـر وضـع أولويـات مشروعات التنمية وآليات الانتشار السكاني من الحيز الحالي الـى الحيـز الجديد .

٢–سيكون إنشاء المستقرات الجديدة متزامناً ومتناسقاً مع خطط التنمية دون أن يسبق أحدهما الآخر ، وذلك لتجنب السلبيات الخطيرة التي تحدث فى حالـة عدم توازي مسارات التعمير مع مسارات التنمية ، كما حـدث فـى حالـة الأجيال الأولى من المدن الجديدة .

٣-ستكون المستقرات فى مجموعها صغيرة الحجم تتراوح ما بين ٥آلاف و٥٠ ألف نسمة بمتوسط عام حوالي ٢٥ ألف نسمة . وسوف يبلغ عدد هذه المستقرات حوالي ٥٠٠ مستقر، كما ستبلغ المساحة الكلية لها حوالي ١٢٤ ألف فدان ، بواقع أن الكثافة السكانية ستكون فى حدود ١٠٠ فرد فى الفدان الواحد . وقد سبق أن ذكر أن المستقرات الصغيرة أفضل من المستقرات الكبيرة من حيث ملاءمتها لطبيعة الحياة الجديدة فى الصحراء والسواحل ، وكذلك من حيث سهولة إنشائها بالتوازي مع مراحل التنمية ، كما يسهل أيضاً إدارتها وإنشاء وتشغيل مرافقها الحيوية .

٤ -سوف تتم التنمية فى المراحل الأولى على هوامش الحيز الحالي ، وذلك لتوافر العمالة وسهولة مد البنية الأساسية ، ثم يلي ذلك التنمية فى المحاور النائية . والتي تتطلب استثمارات كبيرة وتقنية عالية قد لا تكون متوافرة بدرجة كافية فى المراحل الأولى للتنمية. وعادة ما تأتي تنمية الهوامش بنتائج ملموسة وسريعة ، أما التنمية النائية فستستغرق وقتاً أطول وجهداً أكبر لكي تأتي بعوائدها .

٥-سوف تمنح إدارات المستقرات الجديدة سلطات محلية حقيقية بمشاركة شعبية فعّالة . وسيتم اختيار المسئولين فيها عن طريق الانتخاب وليس عن طريق التعيين .

أما مشاكل المدن الجديدة الحالية فسوف يتم مواجهتها على النحو التالي :

١-ستقوم وزارات الخدمات باستلام المباني الخاصة بها وتشغيلها ، مثل المدارس والمستشفيات ، وذلك لرفع أعبائها المالية عن كاهل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٢-سيتم ربط المدن الجديدة خصوصاً المدن التوابع بالمدن والمراكز الحضرية القائمة بوسائل النقل السريع مثل خطوط المترو ، وذلك لدفع عجلة التنمية في هذه المدن وزيادة عدد السكان المقيمين بها .

٣-ستعاد هيكلة ديون هيئة المجتمعات الجديدة المستحقة لبنك الاستثمار القومي وبنك التعمير والإسكان بمنح الهيئة فترة سماح قدرها عشر سنوات ، وتحويل هذه الديون الى ديون طويلة الأجل .

٤-التوسع فى إقامة المنشآت الجاذبة للسكان مثل الجامعات والمعاهد التخصصية بالمدن والمجتمعات الجديدة ، وكذلك نقل بعض الأنشطة من المدن الحالية الى المدن الجديدة ، وذلك لزيادة معدل التوطن بها وأيضاً لتخفيف الكثافة السكانية بالمدن القائمة.

٥-تشجيع الشركات الاستثمارية العاملة فى المدن الجديدة على المساهمة فى إسكان العاملين بها فى هذه المدن : إما تمليكاً أو تأجيراً .

ثالثاً : الإسكان :

سيعطي سيناريو التآزر الاجتماعي اهتماماً متوازناً لأنواع الإسكان المختلفة ، أي أنه سوف لا يميل فى سياسته الإسكانية لتحقيق مصالح شريحة اجتماعية على حساب شريحة أخرى ، بل سيسعى بقدر الإمكان الى توفير الإسكان لكل طبقة اجتماعية حسب احتياجاتها الفعلية وليس حسب وزنها السياسي. كما أنه سيحاول تحقيق التكامل بين أدوار الحكومة والقطاع الخاص فى مجال الإسكان . وستتسم السياسات الإسكانية لهذا السيناريو بالاتزان ، فبينما تسعى الى اتخاذ الإجراءات الملائمة لتنشيط سوق الإسكان فإنها سوف تضع الضوابط لكي يظل هذا السوق محتفظا بتوازنه . ومن مظاهر هذا التوازن أن تكون النسبة بين عدد الوحدات المؤجرة وعدد الوحدات المملكة فى الحدود الملائمة للمجتمعات النامية (٥٣% تمليك و٤٧% تأجير) . ومن ناحية أخرى تكون نسبة القيمة الإيجارية ونسبة قيمة التمليك الى دخل الأسرة أيضاً فى الحدود المقبولة (القيمة الإيجارية حوالي ٢٠% فى المتوسط من دخل الأسرة ، وقيمة التمليك تمثل مجموع دخل الأسرة فى ٥ سنوات) . وربما تختفي الى حد ما الظاهرة التي برزت فى بعض السيناريوهات السابقة ، والتي تتمثل فى تقسيم المسئولية بين الحكومة والقطاع الخاص ، بقيام الحكومة بتوفير الإسكان لمحدودي الدخل، وقيام القطاع الخاص بتوفير الأنواع الأخرى من الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر. إذ ان النظام الحاكم فى هذا السيناريو سيسعى الى إدخال إسكان محدودي الدخل فى سوق الإسكان ، وذلك بتشجيع القطاع الخاص على القيام بهذا النوع من الإسكان حتى يصير جزءا من النسيج العام للسياسة الإسكانية القومية .

وفيما يلي الموقف المحتمل لهذا السيناريو من كل الجوانب المختلفة لمشكلة الإسكان .

(أ) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار:

سيسعى سيناريو التآزر الاجتماعي الى إعادة صياغة العلاقة بين المالك والمستأجر بما يضمن تحقيق أكبر قدر ممكن من العدالة بين الطرفين المؤجر والمستأجر. ويمكن تحقيق ذلك باتخاذ الإجراءات التالية :

١- الزيادة فى القيمة الإيجارية :

ستزداد القيمة الإيجارية فى هذا السيناريو على النحو التالي:

- ستة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
- أربعة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ١ يناير الى ٤ نوفمبر ١٩٦١.
- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ الى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.
- مثلي الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشاة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ الى ٩ سبتمبر ١٩٧٧
- تزاد الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشاة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى تاريخ إصدار قانون هذه الزيادة بنسبة ١٠% اعتباراً من هذا التاريخ .

ثم تستحق هذه الوحدات زيادة سنوية بصفة دورية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لها، على أن يعاد النظر فى هذه النسبة كل خمس سنوات حسب الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية السائدة فى ذلك الوقت .

٢- فترة الانتقال من الإيجار المحدد الى الإيجار الحر :

ستسعى الرأسمالية الجديدة الى الانتقال من الإيجار المحدد الى الإيجار الحر خلال فترات قصيرة نسبيا تتراوح ما بين عشر سنوات وعشرين سنة لكل من

الشرائح الخمس للوحدات السكنية السابق الإشارة اليها ؛ وذلك لإيمان الرأسمالية بحرية السوق وآلياته. أما الاشتراكية الجديدة فلن تحدد مثل هذه الفترات ، بل ستترك الإيجار المحدد ممتدا . ولكن الوحدات السكنية المحددة الإيجار سوف تتناقص تدريجيا بعد استنفاد المرات التي ينتقل فيها عقد الإيجار من جيل لآخر . وسيأخذ التآزر الاجتماعي فى هذا الشأن حلا وسطا بين الاثنين. ويتمثل ذلك فى قبول هذا السيناريو بمبدأ تحديد فترات انتقال من الإيجار المحدد الى الإيجار الحر ، ولكن على فترات طويلة تتراوح ما بين ٢٠ عاما و ٤٠ عاما بصورة مشابهة للفترات المحددة بالسيناريو الإسلامي ، وذلك على النحو التالي :

- ٢٠ عاما للوحدات المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
- ٢٥ عاما للوحدات المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
- ٣٠ عاما للوحدات المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
- ٣٥ عاما للوحدات المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- ٤٠ عاما للوحدات المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى تاريخ إصدار قانون جديد بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

(٢) دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية:

سيكون للحكومة دور رئيسي فى مجال الإسكان فى سيناريو التآزر الاجتماعي . إذ لن تكون منحازة لطبقة على حساب طبقة أخرى كما سبق ذكره ، بل ستحاول أن تشمل برعايتها كافة طبقات المجتمع . ويتمثل دور الحكومة أساساً فى الآتي:

ا- وضع سياسة قومية للإسكان :

سوف تتحدد فى هذه السياسة احتياجات كل شريحة من شرائح المجتمع الدنيا والوسطى والعليا من الوحدات السكنية خلال عشرين عاماً ، وعلى فترات زمنية كل خمسة أعوام مثلا . كما ستتحدد النماذج السكنية الملائمة لكل شريحة وتكلفتها ثم مساحات المواقع اللازمة لإنشاء هذه الوحدات إما

داخل الوادي والدلتا أو خارجهما فى المدن والمجتمعات الجديدة . وسوف تشمل هذه السياسة تكلفة إعدادها ومدها بالمرافق ، وكذلك العمالة اللازمة لتشـــييد مشـــروعات الإســـكان ، وحجـــم مـــواد البنـــاء والتركيبـــات الإلكتروميكانيكية المطلوبة لهذه المشروعات ، التمويل اللازم لها ، مـــع تحديد دور كل من الدولة والقطاع الخاص فى توفير الوحـــدات الســـكنية بأنواعها المختلفة .

وستراعى الدولة فى هذا السيناريو إسكان محدودي الدخل وذلـــك نظـــرا لخصوصية هذا النوع من الإسكان ، وسيكون دور الدولة فى هذا الشأن قريبـــا من دورها فى سيناريو الاشتراكية الجديدة ، والذي سوف يشتمل على ما يلي :

- تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة بإسكان محدودي الدخل ، بمن فى ذلك الأسر المكوّنة حديثا وهي الشرائح التي تقع دون حد الفقر .
- تحديد الوحدات السكنية الملائمة لإسكان محدودي الدخل ، والتـــي تتـــراوح مساحاتها ما بين ٣٥ مترا مسطحا و ٦٠ مترا مسطحا .
- دعم إسكان محدودي الدخل إما عن طريق دعم الإيجار أو دعـــم التمليـــك، على أن يتم الدعم على ذات الأسس التي يقوم عليها الدعم فى الاشـــتراكية الجديدة والتي من أهمها : أن يذهب الدعم الى الطبقات المســـتحقة لـــه دون غيرها ، وأن يوجه للساكن وليس للمسكن ، وأن يكون الدعم واضحا ومحددا ومباشرا ، وأن يتم لمدة محددة وبتناقص تدريجي كل عام ، وأن يكون عن طريق صندوق الإسكان الاجتماعي .

<u>٢- تنشيط سوق الإسكان :</u>

سيسعى سيناريو التآزر الاجتماعي الى تنشيط سوق الإســـكان بصـــورة مشابهة لما يتم فى هذا الشأن فى سيناريو الرأسمالية الجديـــدة ، ويشـــتمل ذلك على ما يلي :

- الحفاظ على حرية التعامل فى سوق الإسكان ، وتشجيع المنافسة بين الشركات التي تعمل فى مجال الإسكان ، واتخاذ الضوابط اللازمة لمنع الاحتكار فى هذا المجال .
- العمل على ربط قطاع الإسكان بالقطاع التمويلي وعلى الأخص البنوك، وتمكين الشرائح الاجتماعية – بمن فى ذلك محدودو الدخل – من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار وإقراض .
- تشجيع الشركات العاملة فى قطاع الإسكان على تحديث وتطوير أدائها ، وتبني النظم الحديثة فى الإدارة والإنتاج .
- دعم البحث العلمي فى مجالات الإسكان ومواد ونظم البناء .

٣- *إنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي :*

سيسعى نظام التآزر الاجتماعي الى دعم صندوق الإسكان الاجتماعي ، وسوف تكون له موارده الذاتية التي تكفى للقيام بدوره فى دعم إسكان محدودي الدخل والأسر المكوّنة حديثا. كما أنه سيمثل شبكة أمان Safety Net للشريحة الاجتماعية غير القادرة على تحمل قيمة الإيجار الحر بعد انتقال وحداتها السكنية من الإيجار المحدد الى الإيجار الحر. وستكون مصادر تمويله هي نفس مصادر تمويل صندوق الإسكان الاجتماعي فى سيناريو الاشتراكية الجديدة .

٤- *سياسة تخصيص الأراضي :*

سيتبع سيناريو التآزر الاجتماعي ذات السياسة التي اتبعت فى كل من السيناريو الإسلامي والسيناريو الاشتراكي ، والتي تتمثل فى تخصيص الأراضي للإسكان الفاخر وفوق المتوسط وللأنشطة التجارية والسياحية بسعر أعلى من سعر التكلفة . وتخصيص الأراضي للإسكان المتوسط

بسعر التكلفة ، وتخصيص الأراضي لإسكان محدودي الدخل وإسكان الأسر الحديثة بسعر أقل من تكلفة إعدادها ومدها بالمرافق . وتستخدم الزيادة فى سعر الأراضي المخصصة للإسكان الفاخر فى تغطية تكلفة إعداد الأراضي المخصصة لإسكان محدودي الدخل ، وذلك تحقيقا لأحد مبادئ التآزر الاجتماعي . وهذه السياسة فى تخصيص الأراضي سوف تتبع فى الحيز الحالي فى الوادي والدلتا ، أما فى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا فسوف يتبع سيناريو التآزر الاجتماعي سياسة السيناريو الاشتراكي، والتي تتمثل فى احتفاظ الدولة بملكيتها للأراضي ثم تخصيصها للأنشطة المختلفة نظير رسوم سنوية تتحدد حسب طبيعة هذه الأنشطة .

<u>٥- الوحدات الجديدة :</u>

ليس من المتوقع أن يقوم هذا السيناريو بتحديد القيمة الإيجارية وقيمة التمليك للوحدات الجديدة كما هي الحال فى السيناريو الاشتراكي ، بل سيترك تحديد ذلك لآليات السوق الحر كما هو متبع فى السيناريو المرجعي والسيناريو الإسلامي والسيناريو الرأسمالي .

أما الأجهزة الحكومية التي تتولى تنفيذ مشروعات الإسكان فمن المتوقع ان تكون كالتالي :

<u>ا- هيئة تعاونيات البناء :</u>

ستقوم هيئة تعاونيات البناء بذات الدور الذي تقوم به فى سيناريو الاشتراكية الجديدة ، والذي يتمثل فى الإشراف على أداء الجمعيات التعاونية للإسكان وإقراضها بفوائد مدعمة ، مع تشجيع تكوين مثل هذه الجمعيات التعاونية للإسكان حتى تغطي أكبر مساحة سكنية ممكنة من

الشرائح الدنيا والوسطى والشرائح الفئوية والمهنية . كما ستقوم الهيئة بمعرفتها بإنشاء مشروعات الإسكان التعاوني فى المدن القائمة والمجتمعات الجديدة .

٢- الهيئة العامة للإسكان الشعبي :

من المتوقع أن يقوم نظام التآزر الاجتماعي بإنشاء الهيئة العامة للإسكان الشعبي ، لكي تقوم بكافة مراحل توفير إسكان محدودي الدخل وإسكان الأسر الحديثة من تحديد شرائح محدودي الدخل ، وتحديد النماذج الإسكانية الملائمة لهم ، وتحديد المواقع ثم إقامة مشروعات الإسكان ، واختيار المنتفعين والمستحقين لهذا الإسكان ، وتقديم الدعم لهم إما إيجارا أو تمليكا من صندوق الإسكان الاجتماعي .

ويشارك هذا السيناريو سيناريو الاشتراكية الجديدة فى إدراك أهمية قيام مثل هذه الهيئة (لاحظ أن محدودي الدخل ليس لهم الآن جهة معينة يتجهون إليها للحصول على مسكن) .

٣- شركات الإسكان التابعة للقطاع العام :

من المنتظر أن يوقف هذا السيناريو خصخصة شركات القطاع العام العاملة فى مجال الإسكان ، وفى رأي أصحاب هذا السيناريو أن هذه الشركات لو أتيح لها إدارة حديثة تتمتع بدرجة كافية من حرية اتخاذ القرار دون أن تفرض عليها سياسات معينة ، فإن أداء هذه الشركات سيكون أفضل كثيرا عما هو عليه الآن، ويمكنها أن تنافس شركات القطاع الخاص وتكون ندا له .

٤- المحليات :

ستعطي المحليات فى ظل التآزر الاجتماعي سلطات كافية تمكنها من إدارة شئونها فى مجال العمران تخطيطا وتنفيذا ، ذلك لأن نظام التآزر الاجتماعي يقوم على تحالف قطاعات المجتمع ولا يقوم على سلطة مركزية قوية يدور فى فلكها محليات غير ذات شأن يذكر . ولذا فمن المتوقع أن يكون فى المحليات على مستوى الإقليم والمحافظة والمدينة فروع لهيئة تعاونيات البناء والهيئة العامة للإسكان الشعبي ؛ تتعاون معها الحكومات المحلية فى توفير الإسكان للشرائح الاجتماعية المختلفة .

(٣) دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية:

سيكون للقطاع الخاص دور متميز فى توفير الوحدات السكنية للشرائح الاجتماعية المختلفة ، بمن فى ذلك الشرائح الدنيا من المجتمع . ويتكون القطاع الخاص من الشركات العقارية والبنوك وشركات التأمين والأفراد . وكما سبق ذكره لن ينحاز القطاع الخاص فى هذا السيناريو الى الإسكان الفاخر وفوق المتوسط ، بل سيهتم أساساً بالإسكان المتوسط والإسكان الشعبي .

(٤) الإسكان الهامشي وإسكان المقابر والعشوائيات:

سيكون حل مشكلة هذه الأنواع من الإسكان على قمة أجندة سيناريو التآزر الاجتماعي ، ذلك لأنه من أهم الأسس التي يقوم عليها فكر التآزر الاجتماعي : إزالة الفجوة الحالية التي تفصل الشريحة الدنيا من المجتمع عن بقية الشرائح الأخرى ، والعمل على إيجاد مجتمع واحد متجانس . ولذلك سيسعى النظام فى هذا السيناريو الى إدخال سكان هذه المناطق المهمّشة الى داخل النسيج الاجتماعي المصري. ولذا فإنه من المتوقع أن

يعمل النظام الحاكم على نقل سكان الغرفة الواحدة والسكان القاطنين فى المقابر وفى الإسكان الجوازي الى وحدات سكنية ملائمة ، وفى بيئة عمرانية جديدة . ولكن نظراً لضخامة هذه المشكلة فمن المنتظر أن يتم الانتقال الى المناطق الجديدة تدريجياً، وعلى فترة زمنية سوف تتجاوز العشرين عاماً ،

أما الإسكان العشوائي فإن الحل المقترح فى هذا السيناريو سوف يكون مشابهاً للحل الوارد فى سيناريو الاشتراكية الجديدة ، والذي يتمثل فيما يلي :

- وقف النمو العشوائي بإتاحة مواقع مرفّقة مناسبة للشرائح الاجتماعية التي تقطن الأحياء العشوائية وتتاح بأسعار رمزية للأفراد أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة ، وكذلك للشركات المهتمة ببناء إسكان لمحدودي الدخل .
- مد المرافق للأحياء العشوائية وتوفير الخدمات الاجتماعية الضرورية لهذه الأحياء، واعتبارها جزءاً من الهيكل العمراني للمدينة المصرية .
- إزالة المناطق البالغة التدهور والتي يصعب الارتقاء ببيئتها الحضرية ونقل ساكنيها الى مناطق جديدة ، وإعادة استخدام مواقع المساكن المزالة استخداما أفضل : إما ببناء مساكن جديدة عليها أو بإقامة مشروعات للخدمات الاجتماعية لخدمة الأحياء العشوائية المحرومة من هذه الخدمات .

يتضح مما سبق أن السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي لا يستند فى إدارته للمجتمع الى مرجعيات محددة علمية (مثل الرأسمالية أو الاشتراكية) أو دينية (مثل الشريعة الإسلامية) ، كما أنه لا يترك الأمور تسير على غير هدى كما هي الحال فى السيناريو المرجعي ، بل سوف يحاول أن يجمع ميزات هذه السيناريوهات رغم اختلافها فى نظام واحد يكون أشبه بمرجعية وسطية بين هذه الاتجاهات المتباينة .

وستحظى شرائح المجتمع المختلفة من النظام الشعبي باهتمام متوازن، دون أن تحظى شريحة واحدة أو عدة شرائح باهتمام مركز أكثر من غيرها . لذا فإن الاحتياجات الفعلية لكل شريحة – وليست مصلحتها الذاتية – هي العنصر الحاكم فى صنع القرار فى مجالي الإسكان والعمران ، وبالتالي فمن المتوقع ألا تكون هناك وفرة إسكانية لطبقة من المجتمع من ناحية وندرة إسكانية لطبقة أخرى من ناحية ثانية كما هي الحال الآن .

وكما سبق ذكره سيأخذ النظام الحاكم فى هذا السيناريو بالتخطيط فى كافة المجالات وعلى كل المستويات ؛ على أساس منهج علمي وموضوعي . ولذلك فإن الإسكان لن ينظر اليه كمشكلة محددة منفصلة ، بل سيكون جزءاً عضوياً من منظومة متكاملة للتحديات التي تواجه المجتمع فى مستقبله القريب والبعيد ، وبالتالي فلن تكون هناك طموحات فى مجال الإسكان أو فى غيره تتجاوز حدود ما هو ممكن . ورغم محدودية النتائج التي سوف يسفر عنها هذا السيناريو إلا أنها ستقابل برضاء شعبي ، لما تتسم به من عدالة وواقعية .

ومن المتوقع فى ظل هذا السيناريو أن يصل الإسكان الى حالة من التوازن. ويتمثل ذلك فى تحقيق التوازن بين حجم الإسكان المتاح للتمليك وحجم الإسكان المتاح للتأجير ، وإنهاء ظاهرة المخزون السكني وذلك بإدخال الشقق المغلقة فى سوق الإسكان ، والوصول بقيمة التأجير وبقيمة التمليك الى المعدل المقبول بالنسبة للعالم النامي ، وأن تنتقل الأسرة فى كل مرحلة من مراحل حياتها الى وحدة سكنية ملائمة لحجمها ، بدلاً من بقائها بصفة مستمرة فى وحدة سكنية قد تتجاوز أو تقل مساحتها عن المساحة الملائمة لحجم الأسرة فى مراحل حياتها المختلفة .

(٥) حجم الطلب على الإسكان:

١- الإسكان الحضري :

سبق أن ذكر أن حجم الإسكان الحضري المطلوب توافره خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يتمثل فى ثلاث مجموعات من الوحدات السكنية : المجموعة الأولى هي الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان الأسر الجديدة التي تتكون خلال هذه الفترة . والمجموعة الثانية تتمثل فى الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي اضطرت إلى إخلاء مساكنها بقرارات إدارية. أما المجموعة الثالثة فتتمثل فى الوحدات المطلوبة للأسر التي تقيم حالياً فى الأماكن الهامشية وفى غرفة واحدة وفى المقابر أو فيما يسمى بالإسكان الهامشي . وفيما يلي بيان بكل مجموعة من هذه المجموعات الثلاث .

أ - الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة :

سبقت الإشارة الى أن الأسر الجديدة التي تتكون في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي سوف تستوعبها المدن الحالية في الوادي والدلتا يبلغ عددها ٢,١٣ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر الجديدة إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية ، أي ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

وسوف يتم تقسيم الشرائح الاجتماعية لهذه الأسر على النحو التالي :

* شريحة محدودي الدخل بنسبة ٥٥% .
* الشريحة الوسطى بنسبة ٣٥ % .
* الشريحة فوق المتوسطة بنسبة ٧% .
* الشريحة العليا بنسبة ٣% .

وعلى ذلك فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة فى المدن الحالية هي كالآتي :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٥٥%) ١١٧١٥٠٠ وحدة
  تتراوح مساحة الوحدة من ٣٥ – ٦٠ متراً مسطحاً
  ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٠ – ١٢ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان المتوسط (٣٥%) ٧٤٥٥٠٠ وحدة
  تتراوح مساحة الوحدة من ٦٠ – ١٢٠ متراً مسطحاً
  ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٢ – ٢٤ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان فوق المتوسط (٧ %) ١٤٩١٠٠ وحدة
  تتراوح مساحة الوحدة من ١٢٠ – ١٦٠ متراً مسطحاً
  ويتراوح نصيب الفرد ما بين ٢٤ – ٣٢ متراً مسطحاً
* وحدات الإسكان الفاخر (٣ %) ٦٣٩٠٠ وحدة
  تزيد مساحة الوحدة على ١٦٠ متراً مسطحاً

<u>ب – الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :</u>

سبق أن ذكر في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً للإحلال ٥٥٣٩٠ وحدة وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان ، مما يعني أن عدد وحدات الإحلال المطلوبة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ تبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة . وسوف تنشأ هذه الوحدات بدلاً من المباني السكنية المتصدعة والتي على وشك الانهيار. وأغلب هذه المباني الآيلة للسقوط تقع في الأحياء القديمة في المدن الحالية .

ويمكن تقسيم سكان الإيواء العاجل على النحو التالي :

٨٠ % من الشريحة الدنيا .

٢٠ % من الشريحة الوسطى .

وبناء على ذلك فإن حجم الإسكان المطلوب للإحلال هو :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠ %)	٨٨٦٢٤٠	وحدة
* وحدات الإسكان المتوسط (٢٠ %)	٢٢١٥٦٠	وحدة

ج – الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر :

يبلغ عدد الأسر التي تقطن هذا الإسكان حوالي ١,٦ مليون أسرة ، وليس من المتوقع أن يقوم النظام الشعبي بحل مشكلة الإسكان الهامشي في الحضر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ –شأنه فى ذلك شأن بقية السيناريوهات الأخرى –ففي الغالب سوف يستغرق حلها وقتاً أطول من ذلك . ولكن نظراً لخطورة هذه المشكلة وما تفرزه من آثار سلبية خطيرة فسوف يحاول النظام القائم حل هذه المشكلة جزئياً ، وذلك بتوفير نحو ٦٠٠ ألف وحدة سكنية جديدة لهذا الغرض . وسوف تكون أغلب هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالآتي :

إسكان محدودي الدخل	حوالي	٢٦٥٧٧٤٠	وحدة
إسكان متوسط	حوالي	٩٦٧٠٦٠	وحدة
إسكان فوق متوسط	حوالي	١٤٩١٠٠	وحدة
إسكان فاخر	حوالي	٦٣٩٠٠	وحدة
المجموع الكلي	**حوالي**	**٣٨٣٧٨٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ حوالي ١٩٢ ألف وحدة سكنية .

٢- الإسكان الريفي :

سبق أن ذكر أن عدد الأسر الجديدة التي سوف تستوعبها القرى الحالية يبلغ ١,٦ مليون أسرة . ومن المتوقع أن يعمل ٢٥ % من هذه الأسر أي ٤٠٠ ألف أسرة بالزراعة ، والباقي وعددهم ١,٢ مليون أسرة سوف يعملون بمهن غير زراعية ، وسوف يحتاجون إلى وحدات سكنية شبه حضرية يمكن تقسيمها إلى : إسكان محدودي الدخل بنسبة ٦٥ % ، وإسكان متوسط بنسبة ٣٠% ، وإسكان فوق المتوسط بنسبة ٥%. أما العاملون بالزراعة فسوف يحتاجون إلى بيوت ريفية ذات خدمات تتفق وطبيعة الحياة الزراعية . وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة على النحو التالي :

إسكان محدودي الدخل	٦٥%	٧٨٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	٣٠%	٣٦٠٠٠٠	وحدة
إسكان فوق المتوسط	٥%	٦٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية		٤٠٠٠٠٠	وحدة

هذا وقد ورد في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة في الريف تسكن في أماكن هامشية وفي غرف مستقلة . وكما هي الحال في الإسكان الهامشي الحضري فإنه سوف يصعب توفير وحدات جديدة في القرى بدلاً من الأماكن الهامشية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . ولكن قد يكون من الممكن إقامة حوالي ٥٠٠ ألف وحدة جديدة بديلة في هذه الفترة ، سيتم تنفيذها في أواخر الفترة المذكورة. وأغلب هذه الوحدات سيكون من مستوى إسكان محدودي الدخل .

وبناء على ما سبق فإن الوحدات المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي كالآتي :

– إسكان محدودي الدخل	حوالي	١٢٨٠٠٠٠	وحدة
– إسكان متوسط	حوالي	٣٦٠٠٠٠	وحدة
– إسكان فوق المتوسط	حوالي	٦٠٠٠٠	وحدة
– بيوت ريفية	حوالي	٤٠٠٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي للإسكان الريفي	**حوالي**	**٢١٠٠٠٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي يبلغ حوالي ١٠٥ آلاف وحدة سكنية .

<u>٣- الإسكان في المجتمعات الجديدة :</u>

يبلغ عدد الأسر التي سيتم توجيهها للعمل والإقامة في محاور التنمية الجديدة ٣,١ مليون أسرة كما سبق ذكره . وتمثل هذه الأسر الزيادة السكانية – بعد أن تبلغ المدن والقرى الحالية درجة التشبع السكاني – والتي يجب توجيهها إلى خارج الوادي والدلتا . وأغلب هذه الأسر أسر شابة سوف تحتاج الى ٣١٠٠٠٠٠ وحدة سكنية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ ، بمعدل سنوي قدره ١٥٥٠٠٠ وحدة .

وبناء على ما سبق فإن الوحدات السكنية المطلوبة للمجتمعات العمرانية الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هي ٣١٠٠٠٠٠ وحدة ، بمعدل سنوي قدره ١٥٥٠٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل النظام الشعبي هي كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	٣٩٣٧٧٤٠	وحـــدة بنســـبة ٤٣,٥٧ %-
إسكان متوسط	١٣٢٧٠٦٠	وحدة بنسبة ١٤,٦٨ %
- إسكان فوق المتوسط	٢٠٩١٠٠	وحدة بنسبة ٢,٣١ %
- إسكان فاخر	٦٣٩٠٠	وحدة بنسبة ٠,٧١ %
- بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٤,٤٣ %
- إسكان المجتمعات الجديدة	٣١٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٣٤,٣٠ %
المجموع الكلي	**٩٠٣٧٨٠٠**	**وحدة**

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤٥٢٠٠٠ وحدة .

وسوف تحتاج هذه الوحدات إلى مساحات من الأراضي تبلغ ١٢٠,٥ ألـف فدان داخل الوادي والدلتا، و ١٢٤,٠٠ ألف فدان فى محاور التنمية الجديـدة ، بمجموع كلي قدره ٢٤٤,٥ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الجاريـة علـى النحو التالي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل ١١٨,١٣٢ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان المتوسط ١٠٦,١٦٥ مليار جنيه.
  متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان فوق المتوسط ٣١,٣٦٥ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ١٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ١٠٠٠ جنيه .
- وحدات إسكان فاخر ١٥,٣٣٦ مليار جنيه .
  متوسط مساحة الوحدة ٢٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ١٢٠٠ جنيه .
- بيوت ريفية ٢٤,٠٠ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .

- إسكان المجتمعات الجديدة ١٩٨,٤ مليار جنيه .

متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .

المجموع الكلي ٤٩٣,٣٩٨ مليار جنية .

أي بمعدل سنوي قدره ٢٤,٦٧ مليار جنيه .

وذلك بخلاف ثمن الأراضي وتكلفة مد المرافق .

هذا مع ملاحظة ما يلي :

١- سيسعى النظام الشعبي الى تحقيق الجزء الأكبر من حجم الطلب على الإسكان بأنواعه المختلفة .

٢-سوف لا يتمكن النظام من توفير الوحدات السكنية المطلوبة لسكان الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ . ولكن سوف يستطيع توفير ٦٠٠ ألف وحدة بالحضر و٥٠٠ ألف وحدة بالريف ، بمجموع قدره ١,١ مليون وحدة من هذا النوع من الإسكان ، أما الباقي ويبلغ ١,٣٢٥ مليون وحدة فسيؤجل الى ما بعد هذه الفترة .

٣-سيسعى النظام الشعبي الى الحد من ظاهرة الشقق المغلقة . وسوف تغطى الوحدات المغلقة حاليا بعض احتياجات الشرائح العليا من المجتمع والشرائح فوق المتوسطة والشرائح المتوسطة ، مما يؤدى في النهاية الى التخفيف من حدة هذه الظاهرة .

رابعاً : المرافق :

جاء في عرض السيناريوهات الأربعة السابقة أنه يجب مراعـــاة مبـــادئ أساسية عند تخطيط وتنفيذ مشروعات المرافق ، وسوف يسعى السيناريو الشعبي الى الأخذ بهذه المبادئ والتي تتمثل فيما يلي :

١-يستلزم التخطيط العمراني الصحيح أن مد المرافق يجب أن يأتي اســتجابة لحاجات التنمية في كل مرحلة من مراحلها . أي أن مد المرافق يجــب أن يتزامن مع إقامة المشروعات التي تخدمها دون أن يسبق أحــدها الآخــر . وعدم تزامنها يؤدي بالضرورة الى تجميد رأس مــال كبيــر دون اســتفادة حقيقية منه .

٢-يجب استخدام تقنية ملائمة واقتصادية في تنفيذ وتشغيل المرافق ، وتجنــب إقامة مشروعات المرافق الضخمة ذات التقنية العالية والتكلفة الباهظة بقدر الإمكان .

٣-ضرورة وضع خطط للصيانة الدائمة والتدريب المستمر للعاملين في مجال المرافق وذلك لكي تعمل هذه المرافق بكامل طاقاتها التصميمية ، ولتجنــب الآثار الخطيرة التي تنتج من وجود عيوب في الصيانة وقصور في التشغيل.

وفيما يلي موقف السيناريو الشعبي – التآزر الاجتماعي في كل مجال مــن مجالات المرافق :

(١) النقل:

من المتوقع أن يتخذ النظام الشعبي الخطوات الآتية في مجال النقل :

١-تحويل الطرق المفردة الى طرق مزدوجة ، خصوصــاً الطــرق الإقليميــة والطرق التي تربط عواصم المحافظات وعواصم المراكز بعضا ببعض.

٢- إنشاء شبكة طرق مزدوجة بطول محاور التنمية الجديدة ، وكذلك إنشاء طرق مزدوجة تربط هذه المحاور بالوادي والدلتا .

٣- إنشاء طريق حر Free Way من الإسكندرية شمالاً ماراً بالقاهرة ، ويمتد جنوباً بطول الوادي . والبدء فى إنشاء شبكة قومية من الطرق الحرة تربط أقاليم مصر المختلفة .

٤- تجديد شبكة السكك الحديدية وتحديث عربات القطارات ، ووضع خطة لتنفيذ نظام الجر الكهربائي تدريجيا بدءاً بالخطوط الإقليمية الرئيسية .

٥- زيادة حجم نقل البضائع بالسكك الحديدية لما فى هذه الوسيلة من مزايا تتمثل فى رخص التكلفة وعدم تلوث البيئة .

٦- تعميق مجاري الأنهار والترع وتطوير الموانئ النهرية وتحديث أسطول النقل ، وذلك لزيادة معدل النقل النهري .

٧- التوسع فى المطارات الحالية وإنشاء مطارات جديدة فى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا مما يساعد على تنمية هذه المحاور .

(٢) مياه الشرب والصرف الصحي:

سيقوم النظام الشعبي – التآزر الاجتماعي فى مجال خدمات مياه الشرب والصرف الصحي بالآتي :

١- سيتم تعميم خدمة مياه الشرب وسوف تصل مياه الشرب الى كل مباني الحضر والريف ، كما سوف يزيد نصيب الفرد من ١٥٠ لتر / يوم فى المدن الى ٢٥٠ لتر / يوم ، ومن ٧٠ لتر / يوم فى الريف الى ١٠٠ لتر / يوم . كما سوف تزيد نسبة المياه المتصلة بشبكات الصرف الصحي من ٤٠% فى الحضر الى ٨٠% ، ومن ١٥% فى الريف الى ٥٠% . وسوف يتم توزيع هذه الخدمات بطريقة عادلة بين أقاليم مصر المختلفة .

٢-سوف يتم استخدام تقنيات ملائمة ومبسطة فى تنقية مياه الشرب وفى معالجة مياه الصرف الصحي ، كما سيتم تصنيع مكوّنات هذه المحطات محلياً .

٣-سيتم تحديث شبكات مياه الشرب وذلك لعلاج تسرب المياه منها ، وتجنب اختلاط المياه الجوفية الملوثة بمياه الشرب النقية . كما سيتم أيضا تجديد شبكات مياه الصرف الصحي لمنع التسرب منها ، مما يؤدي الى ارتفاع منسوب المياه السطحية وتآكل أساسات المباني وتلوث البيئة .

٤-سوف يتم إصلاح وصيانة محطات التنقية ومحطات المعالجة ، وذلك لكي تعمل بكامل طاقاتها التصميمية . كما سيتم تدريب العاملين للارتقاء بمهاراتهم الفنية وزيادة كفاءتهم فى تشغيل وصيانة هذه المحطات .

٥-سيقوم النظام الشعبي بالتوسع في مشروعات تحلية مياه البحر واستخدامها فى المستقرات الجديدة بطول السواحل الشرقية والشمالية .

٦-سوف تستخدم مياه الصرف الصحي المعالجة فى الري والتشجير طبقا للمواصفات المحلية والعالمية فى هذا الشأن .

٧-ستستخدم المياه العكرة لري الحدائق والمساحات الخضراء داخل المدن توفيراً للمياه النقية .

٨-سيتم تنفيذ مشروعات الصرف الصحي بالتزامن مع مشروعات المياه النقية، تجنباً للآثار السلبية الخطيرة على البيئة التي تنتج من توفير خدمات مياه الشرب دون أن يلازمها خدمات الصرف الصحي .

خامساً : التشييد :

(١) شركات المقاولات:

١-سوف يسمح النظام الشعبي لشركات المقاولات الأجنبية والشركات متعددة الجنسيات بالعمل فى مصر عملا باتفاقية منظمة التجارة العالمية ، وسيعهد الى هذه الشركات بتنفيذ مشروعات الشركات الاستثمارية الأجنبية التي تعمل في مصر وكذلك مشروعات المعونات الخارجية ، كما سيتاح لها إمكانية تنفيذ المشروعات القومية الكبيرة . وسوف تسعى الشركات الوطنية - أمام هذه الوجود الأجنبي للشركات العالمية - إلى إقامة تحالفات مع بعضها البعض ، وكذلك مشاركة الشركات الوافدة فى تنفيذ بعض مشروعاتها .

٢-سيقوم النظام الشعبي ببناء القدرة التنافسية لصناعة التشييد المحلية مع محاولة تصدير هذه الصناعة الى الأسواق الخارجية ، وعلى الأخص فى البلاد العربية والإفريقية . وسوف يتم تطوير هذه الصناعة باستخدام معدات ذات تقنية عالية فى التشييد واستخدام نظم متطورة فى البناء ، وكذلك إدخال نظام ضبط الجودة فى التنفيذ وتطبيق المعايير والمواصفات فى الأداء .

٣-ستعمل الشركات الوطنية على توفير كوادر قيادية ذات مستوى عالٍ ، كما سوف تهتم اهتماماً كبيراً بالتدريب المستمر للارتقاء بمستوى العاملين . وستقوم النقابات العمالية - بالتعاون مع شركات المقاولات - بإنشاء مراكز حرفية لتأهيل العمال قبل السماح لهم بدخول سوق العمل فى مجال التشييد والبناء .

٤-ستسعى الشركات الى إقامة أنظمة معلوماتية حديثة لهذه الصناعة وللصناعات الأخرى المغذية لها . وسيحظى التسويق باهتمام خاص من شركات المقاولات ، وسوف تنشأ شبكة تسويقية للشركات المصرية فى

الداخل والخارج ، كما ستتم دراسة احتياجات الأسواق المختلفة ، وسوف تكون الشركات أكثر قدرة على الاستجابة لمتغيرات هذه الأسواق .

٥-سوف تطبق الأسس المالية السليمة فى كل ما يتعلق بالتمويل والقروض، وسوف يتم إدخال نظام التأمين على كافة المخاطر التى تواجه صناعة التشييد ، كما ستوضع نظم أكثر كفاءة فى تقييم عروض شركات المقاولات واختيار أنسبها فنياً ومالياً لتنفيذ المشروعات . وسوف تكون هذه النظم شبيهة بالنظم التي تتبعها المؤسسات الدولية العاملة فى مجال التشييد .

٦-سيسعى النظام الشعبي الى تشجيع القطاع التعاوني فى تكوين شركات تعاونية للتشييد ، وإلى إقامة شركات حكومية تابعة للمحافظات والإدارات المحلية ليس بهدف الربح بل بهدف أداء خدمات جماهيرية تتاح بسعر تكلفتها . وستعمل الشركات التعاونية والشركات الحكومية أساساً فى مجال إسكان محدودي الدخل ، ومجال إنشاء وتشغيل المرافق على المستوى المحلي .

(٢) المنظمات المشرفة على قطاع التشييد:

١- اتحاد المقاولين المصريين :

سيقوم النظام الشعبي بدعم اتحاد المقاولين المصريين . ويقوم الاتحاد حالياً بتسجيل الشركات وتصنيفها حسب تخصصاتها وحسب حجم الأعمال التي يمكنها القيام بها . وفى ظل النظام الشعبي سيقوم الاتحاد بالإشراف على شركات المقاولات وإدخال نظام ضبط الجودة فى التنفيذ والارتقاء بمستوى الأداء. كما سيقوم بوضع معايير لأداء الشركات والتي على أساسها سيتم تصنيف هذه الشركات وتحديد حجم ونوعية الأعمال لكل مجموعة منها . كما سيقوم الاتحاد بإنشاء مركز معلومات رئيسي لقطاع التشييد ، وبوضع

برامج تدريب العاملين بالتشييد بتخصصاتهم المختلفة بالتعاون مع الأجهزة الرسمية والعلمية المعنية بهذا القطاع .

وسوف يسعى الاتحاد المصري الى تصدير خدمات القطاع الى الأسواق الخارجية فى المحيط العربي وفى افريقيا وفى غيرها .

٢ – نقابات عمال حرف التشييد :

سيقوم النظام الشعبي بتشجيع قيام نقابات عمالية لحرف البناء والتشييد ، مثل أعمال المباني والنجارة والبياض والدهانات والأعمال المعدنية والتركيبات الصحية والكهربائية . وستقوم هذه النقابات بتحديد الشروط الواجب توافرها فى أعضائها قبل السماح لهم بممارسة نشاطهم الحرفي ، وكذلك شروط انتقال العامل من مستواه الحالي الى مستوى أعلى فى مجال تخصصه . كما ستقوم هذه النقابات بتحديد واجبات ومسئوليات أعضائها . وستتولى أيضا تأمين أعضائها ضد البطالة والعجز ، وحماية حقوقهم لدى أصحاب الأعمال .

(٢) الصناعات والمهن المغذية لصناعة التشييد:

سوف يسعى النظام الشعبي الى التوسع فى الصناعات المغذية لقطاع التشييد ، مثل صناعة حديد التسليح والأسمنت والجبس والزجاج والطوب والأرضيات والرخام والمواد العازلة والشبابيك والأبواب والتركيبات الصحية والكهربائية وغيرها . وسيتم إنتاج هذه الصناعات حسب المواصفات العالمية حتى يمكن تصديرها الى الأسواق الخارجية .

كما سيسعى الى منع الاحتكار وعلى الأخص فى صناعة المواد الحاكمة كالحديد والأسمنت ، وسوف يقوم بمراقبة الأسعار والمحافظة على استقرار

سوق التشييد ، وتجنب الاختناقات والارتفاعات الكبيرة المفاجئة فى الأسعار مما يؤدي بالضرورة إلى خلل كبير فى هذه السوق ، كما يؤدى الى تعثر الكثير من شركات التشييد بل والى خروج بعضها من سوق العمل .

الملخص

جدول رقم (٦-١) التوزيع السكاني على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠

(العدد بالمليون)

		السيناريو المرجعي	السيناريو الإسلامي	السيناريو الرأسمالي	السيناريو الاشتراكي	السيناريو الشعبي
مجموع السكان	عدد السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	٦٤,٤٦	٦٤,٤٦	٦٤,٤٦	٦٤,٤٦
	عدد السكان عام ٢٠٢٠	٩٣,٢١	٩٤,١٧	٩٢,٠٦	٩٠,٢٠	٩٣,٢١
	الزيادة السكانية	٢٨,٧٥	٢٩,٧١	٢٧,٦	٢٥,٧٤	٢٨,٧٥
سكان الحضر عام ٢٠٠٠	عدد الأفراد	٢٧,٥٣	٢٧,٥٣	٢٧,٥٣	٢٧,٥٣	٢٧,٥٣
	عدد الأسر حجم الأسرة ٤,٤ فرد	٦,٢٥	٦,٢٥	٦,٢٥	٦,٢٥	٦,٢٥
القدرة الاستيعابية القصوى من الزيادة السكانية بالحضر (٣٢,٨%)	عدد الأفراد	٨,٩٧	٨,٩٧	٨,٩٧	٨,٩٧	٨,٩٧
	عدد الأسر حجم الأسرة ٤,٢ فرد	٢,١٣	٢,١٣	٢,١٣	٢,١٣	٢,١٣
سكان الحضر عام ٢٠٢٠	عدد الأفراد	٣٦,٥	٣٦,٥	٣٦,٥	٣٦,٥	٣٦,٥
	عدد الأسر	٨,٣٨	٨,٣٨	٨,٣٨	٨,٣٨	٨,٣٨
سكان الريف عام ٢٠٠٠	عدد الأفراد	٣٦,٩٣	٣٦,٩٣	٣٦,٩٣	٣٦,٩٣	٣٦,٩٣
	عدد الأسر حجم الأسرة ٤,٨ فرد	٧,٦٩	٧,٦٩	٧,٦٩	٧,٦٩	٧,٦٩
القدرة الاستيعابية القصوى من الزيادة السكانية بالريف ٢٠%	عدد الأفراد	٧,٣٨	٧,٣٨	٧,٣٨	٧,٣٨	٧,٣٨
	عدد الأسر حجم الأسرة ٤,٦ فرد	١,٦	١,٦	١,٦	١,٦	١,٦
سكان الريف عام ٢٠٢٠	عدد الأفراد	٤٤,٣١	٤٤,٣١	٤٤,٣١	٤٤,٣١	٤٤,٣١
	عدد الأسر	٩,٢٩	٩,٢٩	٩,٢٩	٩,٢٩	٩,٢٩
مجموع الزيادة السكانية المستوعبة فى الحضر والريف	عدد الأفراد	١٦,٣٥	١٦,٣٥	١٦,٣٥	١٦,٣٥	١٦,٣٥
	عدد الأسر	٣,٧٣	٣,٧٣	٣,٧٣	٣,٧٣	٣,٧٣
سكان الحضر والريف عام ٢٠٢٠	عدد الأفراد	٨٠,٨١	٨٠,٨١	٨٠,٨١	٨٠,٨١	٨٠,٨١
	عدد الأسر	١٧,٦٧	١٧,٦٧	١٧,٦٧	١٧,٦٧	١٧,٦٧
سكان المجتمعات الجديدة عام ٢٠٢٠	عدد الأفراد	١٢,٤	١٣,٣٦	١١,٢٥	٩,٣٩	١٢,٤
	عدد الأسر حجم الأسرة ٤ فرد	٣,١	٣,٣٤	٢,٨	٢,٣٥	٣,١

جدول رقم (٦-٢) حجم الطلب على الإسكان فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠

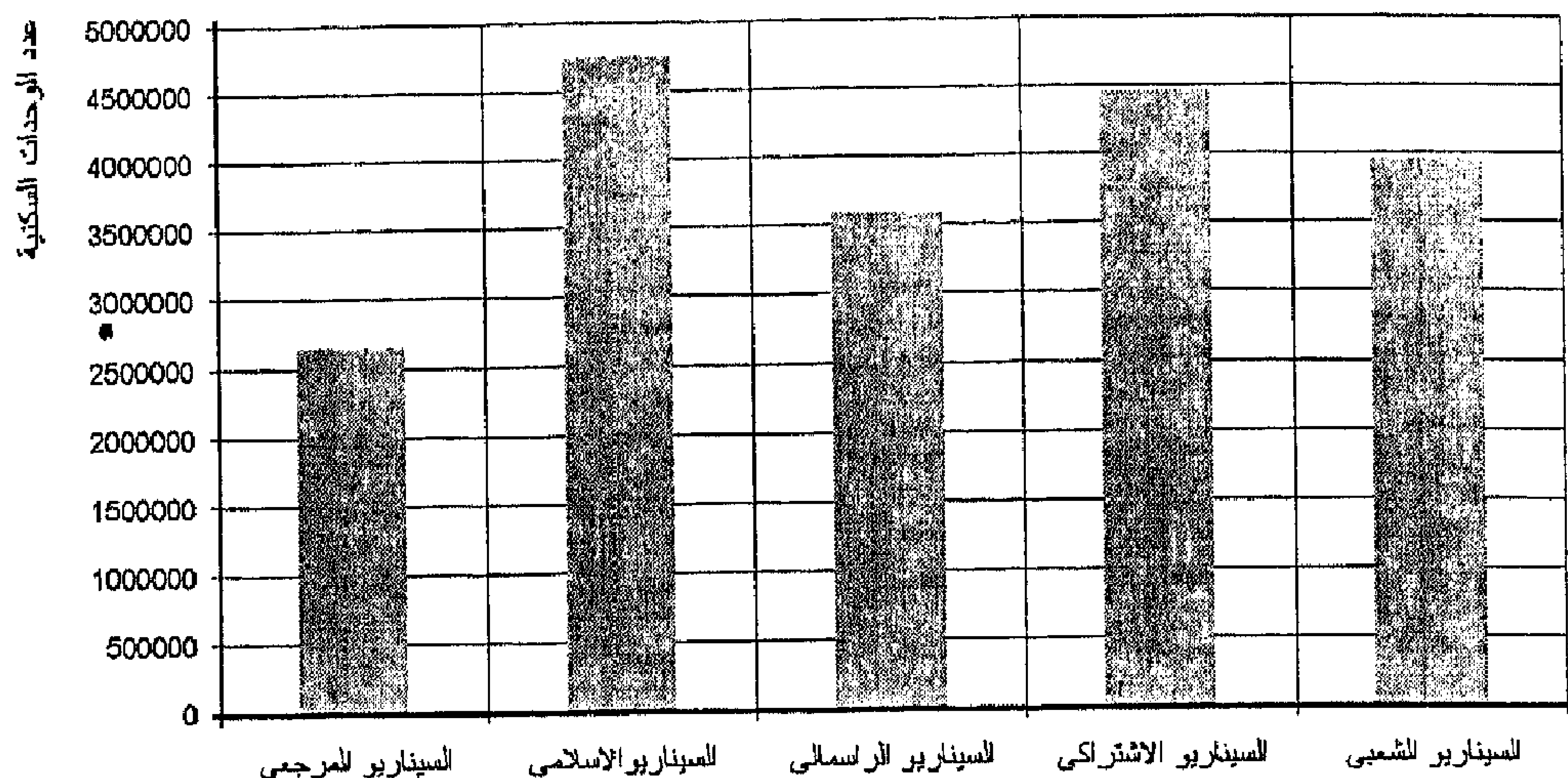
		السيناريو المرجعي	السيناريو الإسلامي	السيناريو الرأسمالي	السيناريو الاشتراكي	السيناريو الشعبي
الإسكان الحضري	إسكان محدودي الدخل	١٩٣٨٢٠٠	٣٣٦٤٢٤٠	٢٤٥٠٠٠٠	٣١٦٤٢٤٠	٢٦٥٧٧٤٠
	الإسكان المتوسط	٩٦٧١٠٠	٩٦٧٠٦٠	١٠٧٤٠٠٠	٩٦٧٠٦٠	٩٦٧٠٦٠
	الإسكان فوق المتوسط	٤٢٦٠٠٠	١٠٦٥٠٠	١٥٠٠٠٠	١٠٦٥٠٠	١٤٩١٠٠
	الإسكان الفاخر	١٠٦٥٠٠	-	٦٤٠٠٠	-	٦٣٩٠٠
	المجموع	٣٤٣٧٨٠٠	٤٤٣٧٨٠٠	٣٧٣٨٠٠٠	٤٢٣٧٨٠٠	٣٨٣٧٨٠٠
الإسكان الريفي	إسكان محدودي الدخل	٧٠٠٠٠٠	١٣٨٠٠٠٠	١١٢٠٠٠٠	١٢٨٠٠٠٠	١٢٨٠٠٠٠
	الإسكان المتوسط	٥٤٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠
	الإسكان فوق المتوسط	٦٠٠٠٠	-	٦٠٠٠٠	-	٦٠٠٠٠
	بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
	المجموع	١٧٠٠٠٠٠	٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠٠
إسكان المجتمعات الجديدة		٣١٠٠٠٠٠	٣٣٤٠٠٠٠	٢٨٠٠٠٠٠	٢٣٥٠٠٠٠	٣١٠٠٠٠٠
مجموع الوحدات السكنية ونسبتها المئوية	إسكان محدودي الدخل	٢٦٣٨٢٠٠ % ٣٢,٠٣	٤٧٤٤٢٤٠ % ٤٧,٥٥	٣٥٧٠٠٠٠ % ٤١,٨١	٤٤٤٤٢٤٠ % ٥١,١٥	٣٩٣٧٧٤٠ % ٤٣,٥٧
	الإسكان المتوسط	١٥٠٧١٠٠ % ١٨,٣٠	١٣٨٧٠٦٠ %١٣,٩١	١٤٩٤٠٠٠ %١٧,٥٠	١٣٨٧٠٦٠ %١٥,٩٧	١٣٢٧٠٦٠ %١٤,٦٨
	الإسكان فوق المتوسط	٤٨٦٠٠٠ %٥,٩٠	١٠٦٥٠٠ %١,٠٧	٢١٠٠٠٠ %٢,٤٦	١٠٦٥٠٠ %١,٢٣	٢٠٩١٠٠ %٢,٣١
	الإسكان الفاخر	١٠٦٥٠٠ %١,٢٩	- -	٦٤٠٠٠ %٠,٧٥	- -	٦٣٩٠٠ %٠,٧١
	بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠ %٤,٨٦	٤٠٠٠٠٠ %٤,٠٠	٤٠٠٠٠٠ %٤,٦٩	٤٠٠٠٠٠ %٤,٦	٤٠٠٠٠٠ %٤,٤٣
	إسكان المجتمعات الجديدة	٣١٠٠٠٠٠ %٣٧,٦٣	٣٣٤٠٠٠٠ % ٣٣,٤٧	٢٨٠٠٠٠٠ %٣٢,٧٩	٢٣٥٠٠٠٠ %٢٧,٠٥	٣١٠٠٠٠٠ %٣٤,٣٠
المجموع الكلي للوحدات		٨٢٣٧٨٠٠ %١٠٠	٩٩٧٧٨٠٠ % ١٠٠	٨٥٣٨٠٠٠ %١٠٠	٨٦٨٧٨٠٠ %١٠٠	٩٠٣٧٨٠٠ %١٠٠

جدول رقم (٦-٢) حجم الطلب على الإسكان فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠

المتوسط السنوي		٤١٢٠٠٠	٤٩٨٩٠٠	٤٢٧٠٠٠	٤٣٤٤٠٠	٤٥٢٠٠٠
التكلفـــــة بالمليار جنيه	**إسكان محدودي الدخل**	٧٩,١٤٦	١١٧,٤٢	١٠٧,١	١٠٩,٩٩	١١٨,١٣٢
	الإسكان المتوسط	١٢٠,٥٦٨	٨٧,٣٨	١١٩,٥٢	٨٧,٣٨	١٠٦,١٦٥
	الإسكان فوق المتوسط	٧٢,٩	١٢,٦٧	٣١,٥	١٢,٦٧	٣١,٣٦٥
	الإسكان الفاخر	٢٥,٥٦	–	١٥,٣٦	–	١٥,٣٣٦
	بيوت ريفية	٢٤,٠٠	١٧,٦٠	٢٤,٠٠	١٧,٦٠	٢٤,٠٠
	إسكان المجتمعات الجديدة	١٩٨,٤	١٧٥,٣٥	١٧٩,٢	١٢٣,٣٧	١٩٨,٤
	التكلفة الكلية	٥٢٠,٥٧٤	٤١٠,٤٢	٤٧٦,٦٨	٣٥١,٠١	٤٩٣,٣٩٨
	المتوسط السنوي	٢٦,٠٣	٢٠,٥١	٢٣,٨٣٤	١٧,٥٥	٢٤,٦٧

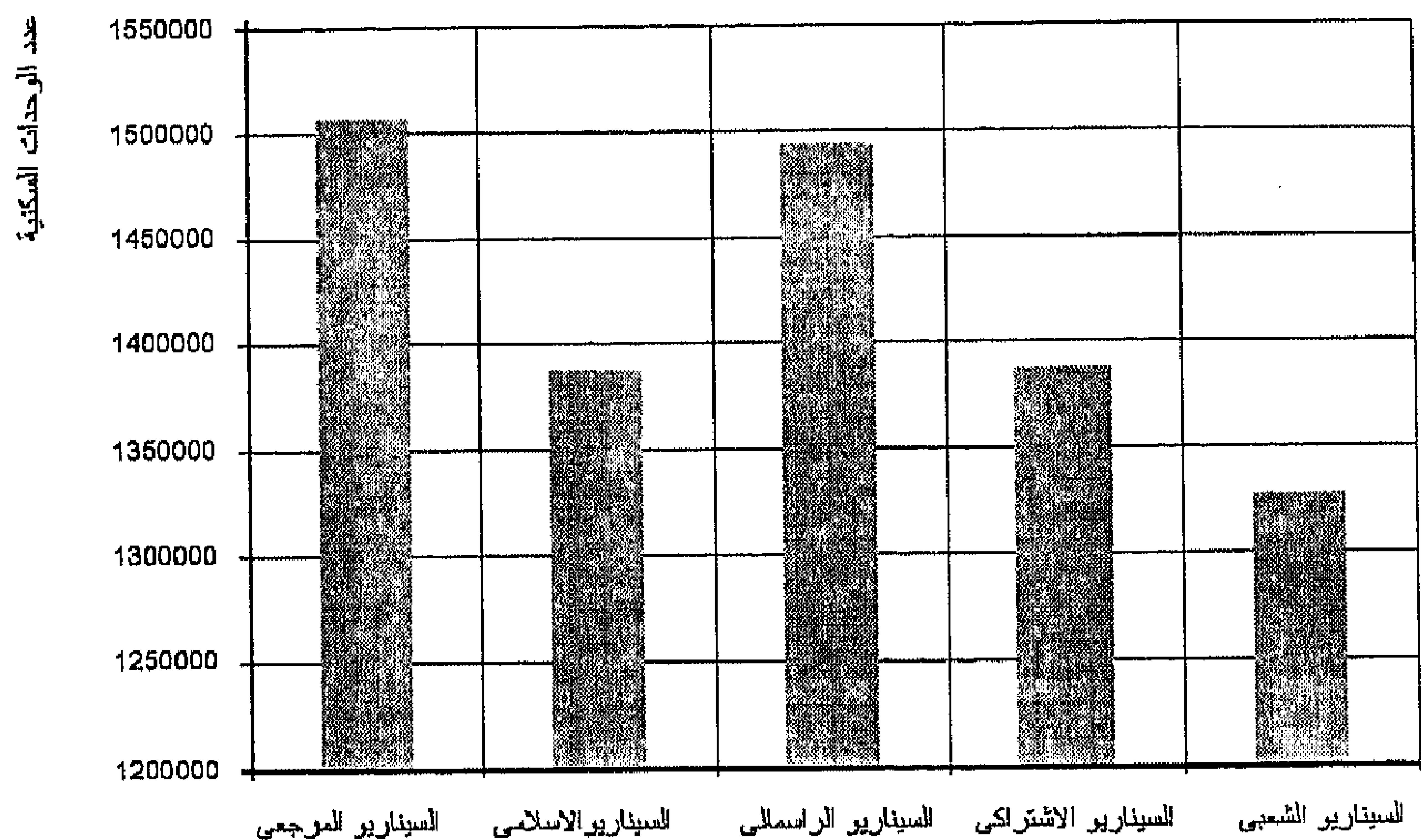
شكل رقم (٦-١)

حجم الطلب على الاسكان محدودى الدخل فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠



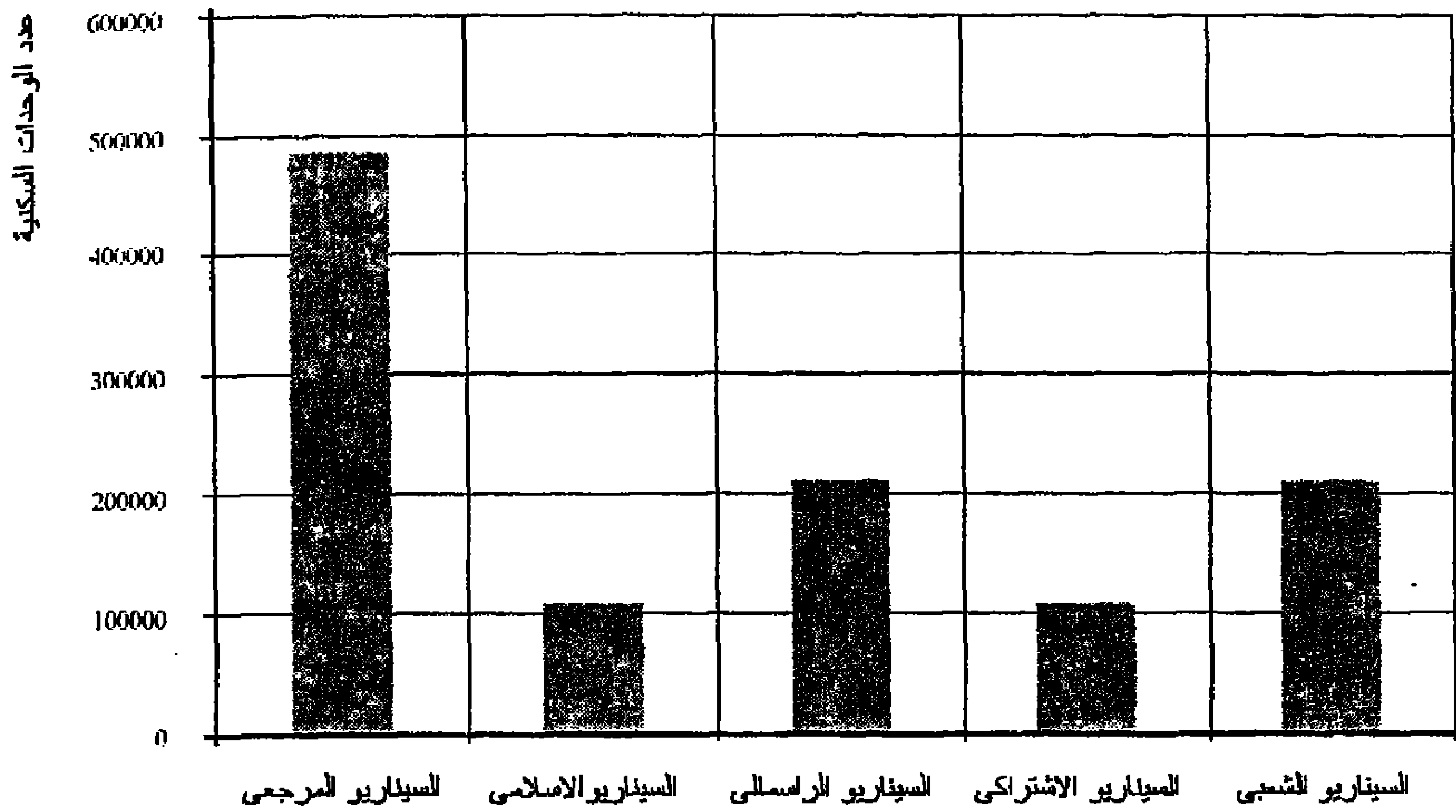
شكل رقم (٦-٢)

حجم الطلب على الاسكان المتوسط فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠



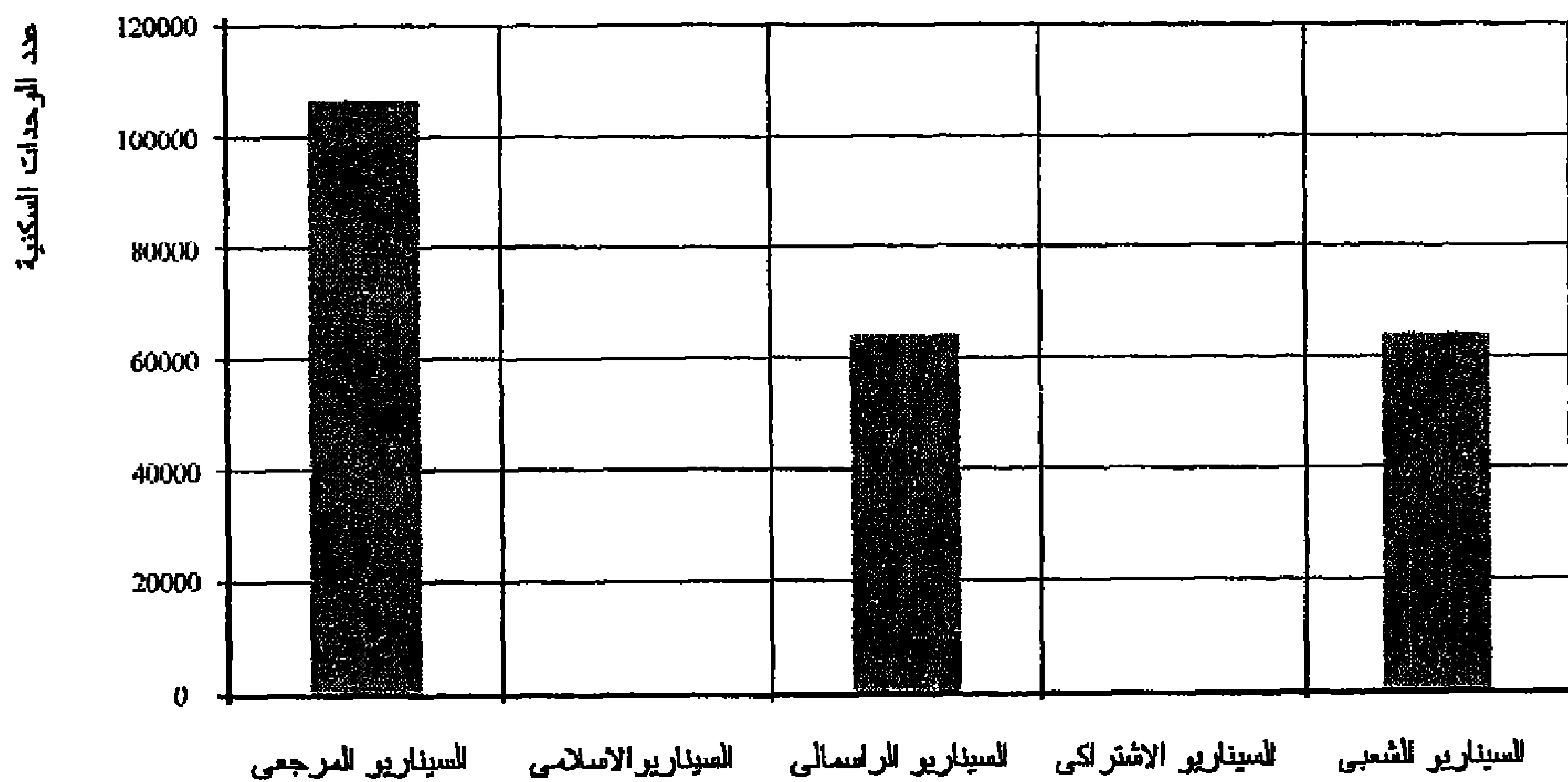
شكل رقم (٦-٣)

حجم الطلب على الاسكان فوق المتوسط فى الفترة من عام٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠

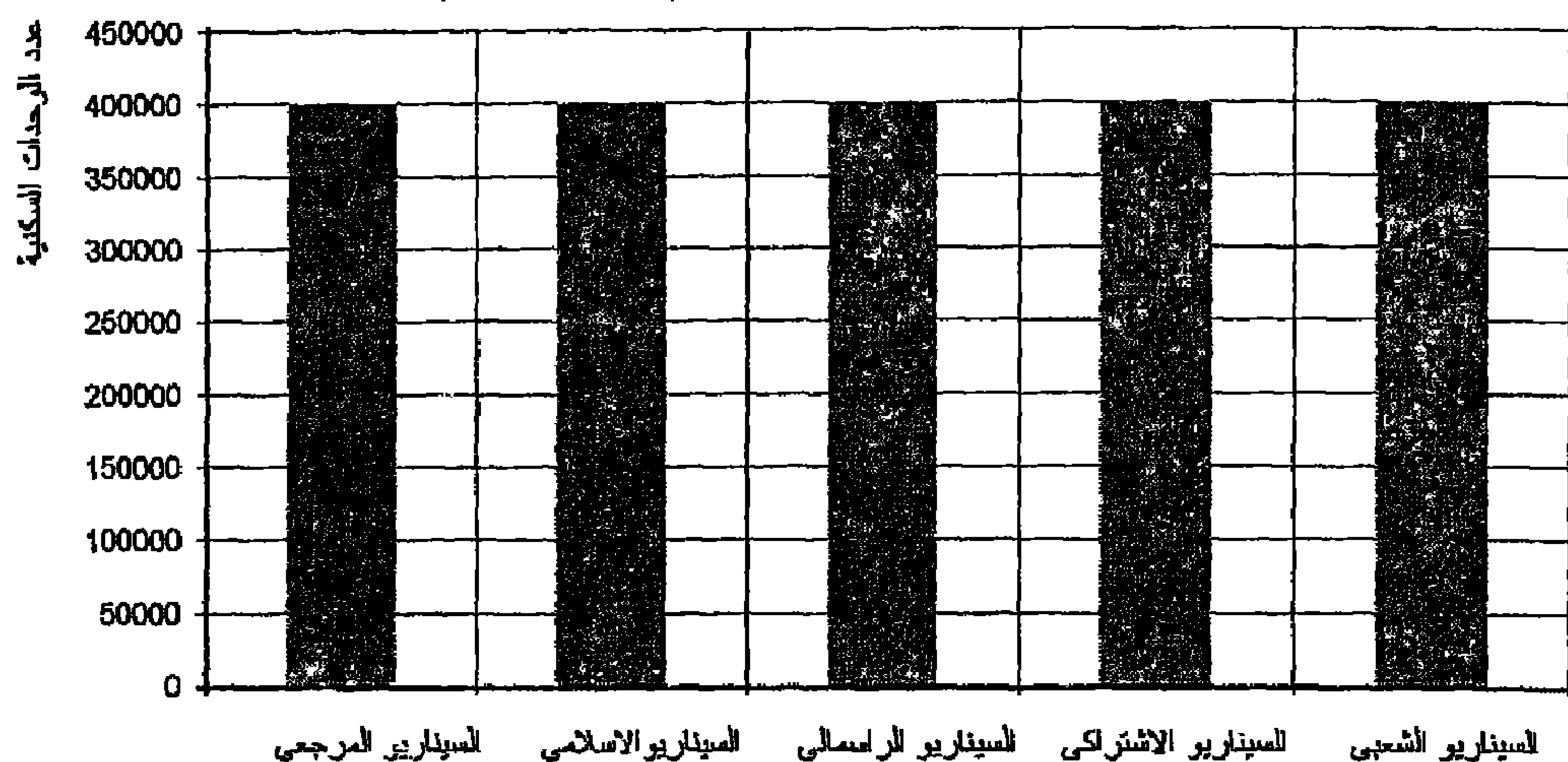


شكل رقم (٦-٤)

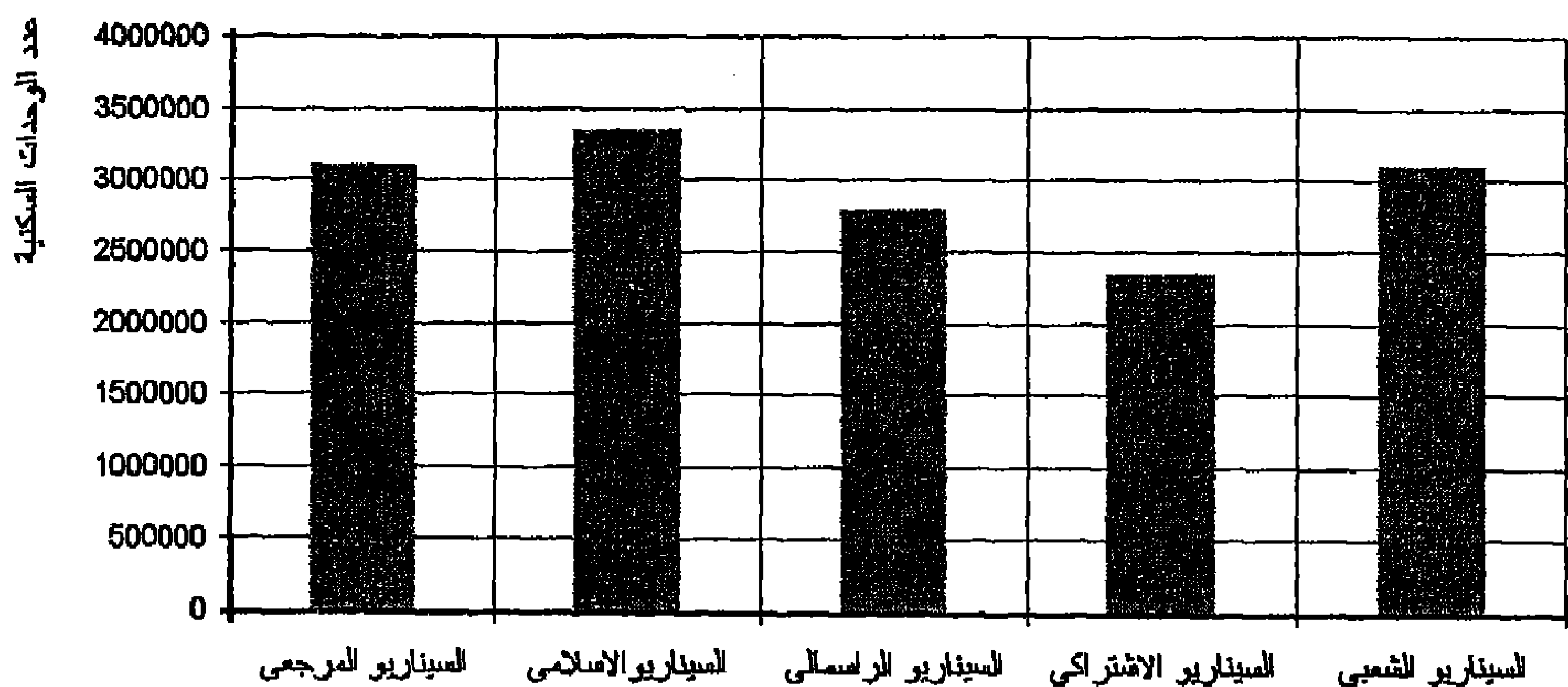
حجم الطلب على الاسكان الفاخر فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠



شكل رقم (٦-٥)

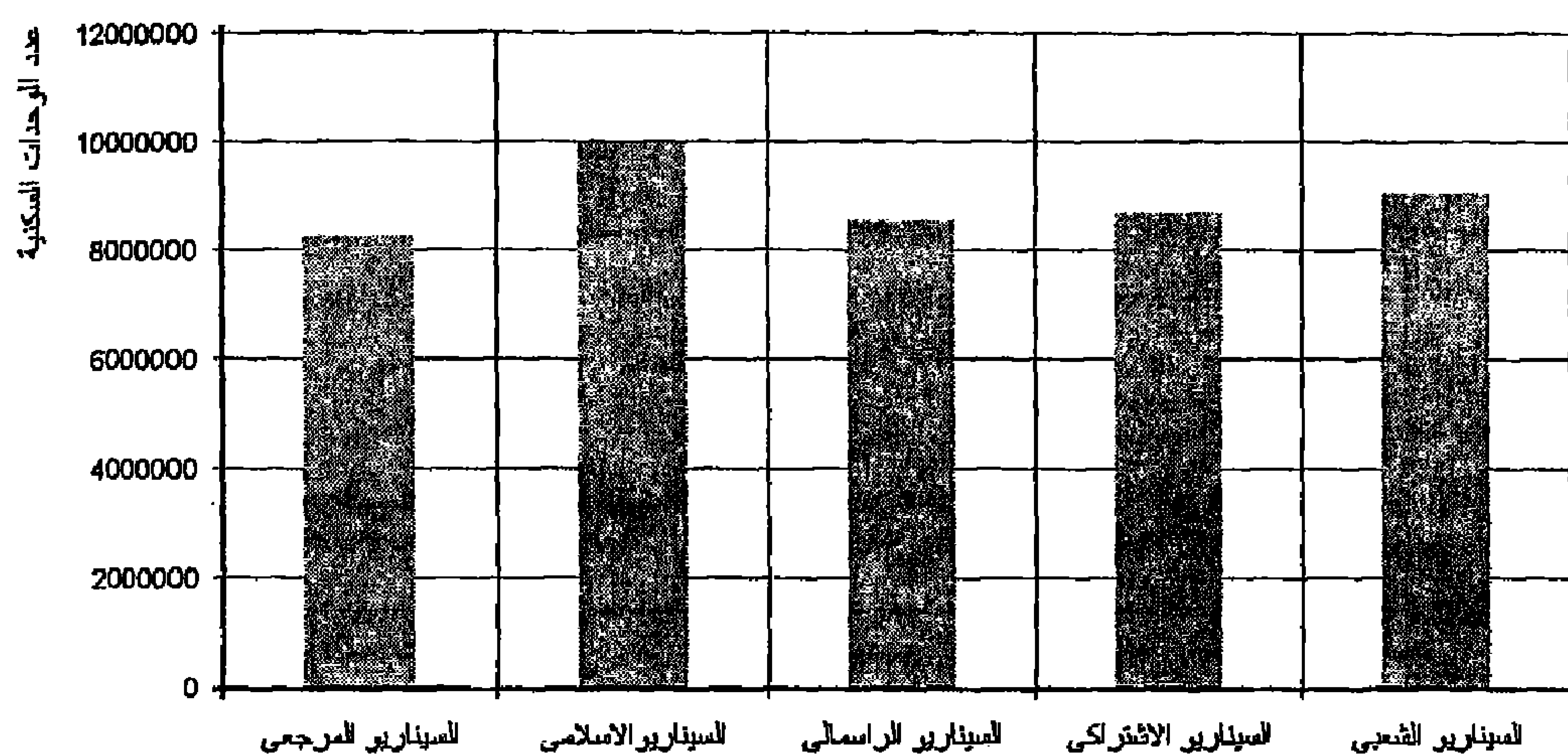


شكل رقم (٦-٦)



شكل رقم (٦-٧)

حجم الطلب الكلى على الاسكان فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠



يتضح من الجدولين السابقين (٦-١) و (٦-٢) والأشكال البيانية ما يلي :

١- تتفاوت السيناريوهات الخمسة فى تقديراتها لتعداد مصر فى عام ٢٠٢٠وهي كالآتي : ٩٤,١٧ مليون نسمة فى السيناريو الإسلامي ، و٩٣,٢١ مليون نسمة في كل من السيناريو المرجعي والسيناريو الشعبي، و ٩٢,٠٦ مليون نسمة فى السيناريو الرأسمالي ، و ٩٠,٢٠ مليون نسمة فى السيناريو الاشتراكي . أي أن أعلى تقدير لتعداد السكان ورد فى السيناريو الإسلامي وأدني تقدير ورد فى السيناريو الاشتراكي، والفرق بينهما يبلغ حوالي ٤ ملايين نسمة .

٢- التسلسل فى تقديرات الزيادة السكانية المتوقعة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ سوف يتبع التسلسل فى تقديرات التعداد السكاني السابق ذكره ، وهو كالآتي : ٢٩,٧١ مليون نسمة فى السيناريو الإسلامي ، و٢٨,٧٥ مليون نسمة فى كل من السيناريو المرجعي والسيناريو الشعبي، و ٢٧,٦ مليون نسمة فى السيناريو الرأسمالي ، و ٢٥,٧٤ مليون نسمة فى السيناريو الاشتراكي .

٣- عدد الوحدات السكنية المطلوبة لمواجهة الزيادة السكانية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وأيضا لمواجهة مشكلة إسكان الطوارئ والإسكان الهامشي سوف تتبع فى تدرجها الى حد كبير التدرج فى الزيادة السكانية المذكورة فى البند السابق. وأعداد هذه الوحدات فى السيناريوهات المختلفة هي كالآتي : ٩,٩٨ مليون وحدة فى السيناريو الإسلامي ، و ٩,٠٤ مليون وحدة فى السيناريو الشعبي ، و٨,٢٤ مليون وحدة فى السيناريو المرجعي ، و ٨,٦٩ مليون وحدة فى السيناريو الاشتراكي ، و ٨,٥٤ مليون وحدة فى السيناريو الرأسمالي .

٤-تبلغ الطاقة الاستيعابية القصوى من الزيادة السكانية للمدن الحالية ٣٢,٨ % من عدد سكانها فى عام ٢٠٠٠ أي ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة) . بناء على ذلك فإن المدن سوف تبلغ درجة التشبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ عندما يبلغ عدد سكانها ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) . ويمثل هذا العدد الطاقة القصوى التي يمكن أن تستوعبها المدن الحالية ، بشرط تحديد كردوناتها بحدود ثابتة مع عدم السماح بالامتداد خارجها . أما ما يزيد على هذه الطاقة القصوى للاستيعاب السكاني فيجب توجيهه الى المستقرات الجديدة خارج الوادي والدلتا . ولما كانت الطاقة القصوى للمدن الحالية ثابتة غير متغيرة وليست مرتبطة بالنظام العام لإدارة الدولة ، فإن تعداد الحضر فى عام ٢٠٢٠ سيظل ثابتا فى كل من السيناريوهات الخمسة السابق الإشارة إليها وهو ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

٥-تبلغ الطاقة الاستيعابية القصوى من الزيادة السكانية للقرى الحالية ٢٠% من عدد سكانها فى عام ٢٠٠٠ أي ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة) . وبذلك فإن القرى سوف تبلغ أيضا درجة التشبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ عندما يصل عدد سكانها الى ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) . ويمثل هذا العدد الطاقة السكانية القصوى التي يمكن أن تستوعبها القرى ، بشرط تحديد كردونات القرى بحدود ثابتة أيضا. أما الزيادة السكانية التي تفيض عن هذه السعة القصوى فسيتم توجيهها الى محاور التنمية الجديدة خارج الحيز المأهول الحالي . ولما كانت السعة القصوى للقرى الحالية ثابتة فإن تعداد الريف فى عام ٢٠٢٠ سيظل ثابتا أيضا فى كل من السيناريوهات الخمسة وهو ٤٤,٣١ مليون نسمة

(٩,٢٩ مليون أسرة) . أي أن كلا من تعداد الريف وتعداد الحضر بالحيز الحالي سيبقى ثابتا فى ظل أي من السيناريوهات المقترحة .

٦- الزيادة السكانية التي تفيض عن قدرة المدن والقرى الحالية عن الاستيعاب السكاني سوف توجه الى خارج الحيز المأهول الحالي كما سبقت الإشارة اليه. وستقيم هذه الزيادة السكانية المتوقعة فى مستقرات جديدة فى محاور التنمية خارج الوادي والدلتا . وتختلف الزيادة السكانية من سيناريو لآخر ، وسوف يكون تعداد سكان المجتمعات الجديدة كالآتي : ١٣,٣٦ مليون نسمة (٣,٣٤ مليون أسرة) فى السيناريو الإسلامي ، و ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) فى كل من السيناريو المرجعي والسيناريو الشعبي ، و١١,٢٥ مليون نسمة (٣,٨ مليون أسرة) فى السيناريو الرأسمالي ، و٣,٣٩ مليون نسمة (٢,٣٥ مليون أسرة) فى السيناريو الاشتراكي .

٧-تختلف النسب المئوية للأنواع المختلفة من الإسكان من سيناريو الى آخر . وتوضح هذه النسب مدى اهتمام كل سيناريو بكل شريحة من شرائح المجتمع : شريحة محدودي الدخل ، الشريحة المتوسطة ، الشريحة فوق المتوسطة ، الشريحة العليا . وسوف تبلغ نسبة إسكان محدودي الدخل الى مجمل الوحدات السكنية التي سوف تنشأ فى الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ - ٥١,١٥ % فى السيناريو الاشتراكي، و ٤٧,٥٥ % فى السيناريو الإسلامي ، و ٤٣,٥٧% فى السيناريو الشعبي ، و ٤١,٨١ % فى السيناريو الرأسمالي، و٣٢,٠٣ % فى السيناريو المرجعي . أي أن النظام الاشتراكي سوف يكون أكثر السيناريوهات اهتماما بإسكان محدودي الدخل ، ويليه فى الترتيب السيناريو الإسلامي . أما أقل السيناريوهات اهتماما بهذا النوع من الإسكان فهما السيناريو المرجعي والسيناريو الرأسمالي .

٨-تبلغ نسبة الإسكان الفاخر والإسكان فوق المتوسط الى مجمل الوحدات السكنية ٧,١٩ % فى السيناريو المرجعي ، و ٣,٢١% فى السيناريو الرأسمالي ، و ٣,٠٢ % فى السيناريو الشعبي ، و ١,٢٣% فى السيناريو الاشتراكي . وهذا يعني أن أكثر السيناريوهات اهتماما بهذا الإسكان هما السيناريو المرجعي والسيناريو الرأسمالي ، أما أقلها اهتماما به فهما السيناريو الإسلامي والسيناريو الاشتراكي .

٩-مما سبق يتضح أن شريحة محدودي الدخل ستنال اهتماما من كل من السيناريو الاشتراكي والسيناريو الإسلامي أكثر مما تناله من السيناريوهات الأخرى . أما الشريحة فوق المتوسطة والشريحة العليا فسوف تنالان اهتماما فى ظل السيناريو المرجعي والسيناريو الرأسمالي أكثر مما تنالانه فى السيناريوهات الأخرى. ويمكن القول بصفة عامة إن الاشتراكية الجديدة والنظام الإسلامي يتيحان رعاية خاصة للشرائح الدنيا من المجتمع ، بينما تسعى الشرائح العليا الى تحقيق مصالحها فى ظل الرأسمالية الجديدة والنظام المرجعي. أما النظام الشعبي - التآزر الاجتماعي فسوف يأخذ طريقا وسطا بين الفريقين .

الخاتمـــة

الخاتمة

اشتملت الدراسة فى جزئها الأول على "المقدمة " . والتي توضح عناصر العمران وتطوره التاريخي فى ظل الخصوصية المصرية ، وتبين كيف أثرت هذه الخصوصية على النمط العمراني فى الماضي والحاضر ، وكيف ستؤثر أيضاً على مستقبله القريب والبعيد . كما اشتملت الدراسة فى أجزائها الستة التالية على العمران المكاني : الحضر والريف والمجتمعات الجديدة ، كما اشتملت على العمران الخدمي : الإسكان والمرافق والتشييد . وفى هذه الأجزاء، تم رصد العمران المصري خلال الحقبة الأخيرة ، وتحديد القوى السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي أثرت على مساراته .

أما الجزء الأخير من الدراسة فهو محاولة لاستقراء مستقبل العمران فى مصر خلال العقود الأولى من القرن الحادي والعشرين فى ظل خمسة بدائل للنظام العام الذي يمكن أن يسود خلال هذه الحقبة .

والفهم الصحيح للعمران يستوجب أن ينظر إليه نظرة كلية شاملة Wholistic ، ولذا فقد آثرت هذه الدراسة أن تتجه نحو أخذ العمران فى صورته المتكاملة ، وتجميع عناصره فى منظومة واحدة غير مجزأة بكل أبعاده المكانية ومكوناته الخدمية .

ويمثل العمران عنصراً أساسياً من عناصر الأداء الإنساني ومكوّناً هاماً من مكونات الحضارة ، كما أنه يرتبط كل الارتباط بالنمط الاجتماعي الاقتصادي

Socio-Economic السائد في المجتمع ، وكذلك بالنمط الثقافي والقيمي لهذا المجتمع .

ويمكن أن ينظر الى العمران فى حقبة ما على أنه وليد علاقة تبادلية Dialectic Relationship بين " الإنسان " و"المكان" خلال هذه الحقبة . وعندما يتحقق الاتزان بين الإنسان والمكان يتحقق معه اتزان عمراني ، أما إذا شاب العلاقة بين الإنسان والمكان خلل أو عدم اتزان انعكس ذلك بالضرورة وبطريقة مباشرة على العمران ، وأدى الى تشوه عمراني .

وقد أوضحت الدراسة أن العمران المصري المعاصر يمر بأزمة حقيقية . والهدف الرئيسي لهذه الدراسة هو إبراز ملامح هذه الأزمة وأسبابها ، وكيفية تجاوزها ، والانطلاق نحو آفاق حضارية رحبة. فالاتجاه الحالي للعمران يشير بوضوح الى تآكل الوجود المصري بخطى واسعة ، ما لم يتم تغيير هذا الاتجاه تغييراً جذرياً وتوجيهه نحو مسار جديد . وهذا أمر ليس باليسير ولكنه يمثل للمصريين تحدياً حقيقياً لا مفر لهم من مواجهته فى الوقت الحاضر .

* * * * * *

وخلال تاريخ مصر الطويل كان هناك توازن ، أو شبه توازن ، بين عدد سكانها ومساحة الأرض التي يعيشون عليها . فقد كان عدد السكان فى أغلب الأحيان حوالي ثلاثة ملايين نسمة ، وكانت مساحة الأرض الزراعية تبلغ حوالي مليون فدان . وعملت الغالبية الكبرى من السكان بالزراعة النهرية ، وعمل الباقي منهم بالمهن والحرف التي استوجبتها المنظومة الزراعية . وكان النهر أشبه بالعمود الفقري الذي ربط كل أجزاء مصر فى كيان اجتماعي وعمراني وحضاري واحد . وفى إطار هذا الاتزان ، أقام الإنسان المصري

قراه كمراكز للإنتاج الزراعي ومدنه كمراكز للإدارة والتجارة والحرف ومقـر لمؤسسات العقيدة والفنون .

وكانت القرية كياناً عمرانياً منغلقاً على ذاته ، يتمثل فى كتلة بنائية متماسكة شبه دائرية ، تتخللها حارات ضيقة تتجه من محيطها الخارجي الـى مركزهـا بالداخل . وكان نمطها التخطيطي والمعماري فى المقام الأول نمطاً تلقائياً وليد الفطرة والتجربة والإدراك الغريزي بحاجة الإنسـان إلـى المـأوى الأسـري والاجتماعي الآمن .

أما المدن فقد انشطرت الى مدائن ثلاث : المدينة العاصمة مركـز الحكـم والسلطان لإدارة الدولة، ومدن الأقاليم لإدارة الأقاليم التي تتكون منهـا الدولـة (تراوح عددها ما بين ٤٠ إقليما وسبعة أقاليم وسميت أحيانا بالمديريات وأحيانا أخرى بالمحافظات) ، ثم المدن المركز لإدارة القرى التي تقـع فـى نطاقهـا الإداري . وقد جاء النمط العمراني للمدينة فى كل فترة تاريخيـة معبـراً عـن الحضارة التي كانت سائدة ومتسقاً مع نوعية الحياة فى هذه الفترة . ويمكـن أن نطلق على عمران المدن والقرى خلال هذه القرون الطويلة المتلاحقة "عمرانـاً زراعياً " وكان فى مجمله عمراناً متزناً .

* * * * * *

وخلال القرنين الأخيرين التاسع عشر والعشرين استجدت متغيرات متلاحقة ومتزايدة ، سارت فى أحيان كثيرة على غير هدى بدون تخطيط أو توجيه ، وقد اختلّت معها العلاقة بين الإنسان والمكان اختلالاً شديداً ، مما أدى فى النهاية الى تشوه البنيان العمراني بأكمله حضره وريفه. ففى خلال هذين القرنين زاد عـدد السكان زيادة كبيرة من ثلاثة ملايين نسمة فى بداية القرن التاسع عشر ، الى ما يقرب من ٧٠ مليون نسمة فى نهاية القرن العشرين ، بينمـا زادت المسـاحة

المنزرعة فى ذات الفترة من مليون فدان الى حوالي ستة ملايين فدان . واستجد على الساحة المصرية وجود غربي مكثف بنمط جديد للحياة ، يحمل معه خليطاً من ثقافات جديدة فتية . وكانت هذه الثقافات الوافدة تمثل تحدياً كبيراً لحياة فكرية محلية راكدة ، قامت على مفاهيم استمرت لقرون طويلة متعاقبة شبه جامدة .

ولقد واكب هذا النمو السكاني الكبير فى مصر ظاهرتان خطيرتان : أولاهما أن هذا النمو السكاني لم تصاحبه تنمية اقتصادية واجتماعية مساوية له ومتكافئة معه ، بل جاء ومصر مازالت فى مراحلها الأولى من مراحل التنمية ، أي أن هذه الزيادة الكبيرة فى عدد السكان قد تمت وليس لها ما يساندها من قواعد اقتصادية وتنموية كافية . ومن الملاحظ أن النمو السكاني فى المجتمعات الغربية بدأ فى القرن السابع عشر ، وجاء استجابة لدواعي التنمية خلال الثورات الصناعية المتعاقبة ، بل إنه فى حقيقة الأمر جاء بسببها ، ووصل فى النهاية الى نقطة الثبات السكاني Demographic Stability فى منتصف القرن العشرين .

وثاني هاتين الظاهرتين هي أن النمو السكاني قد تبعه امتداد عمراني واسع للمدن والقرى الحالية على الأراضي الزراعية المحيطة بها. لقد تآكلت هذه الأراضي بمعدل متزايد وخطير نتيجة لهذه الامتدادات البنائية ، وفقدت مصر بذلك حوالي ١,٥ مليون فدان خلال الخمسين سنة الأخيرة بما يمثل ٣٥% من مجموع الأراضي الزراعية ، والتي تحولت من أراض خضراء منتجة الى كتل بنائية خرسانية ، ولم تستطع الأراضي المستصلحة فى هذه الفترة أن تعوض الخسارة الكبيرة فى فقدان هذه الأراضي الخصبة بالوادي والدلتا . وتخسر مصر حالياً حوالي ٦٠ ألف فدان سنويا نتيجة الامتداد البنائي عليها ، ولو استمر هذا

المعدل فى تآكل الأراضي الزراعية ، فمن المتوقع أن تختفي هذه الأراضي فى مصر خلال الفترة من عام ٢٠٧٠ الى عام ٢١٠٠ .

ولم يقابل المد السكاني امتداد مكاني متناسب معه ، بل تم على رقعة زراعية محدودة المساحة ، مما أدى الى تآكلها -كما سبق ذكره- بمعدل يدعو للقلق الشديد . كما أدى الى تكدس سكاني فى المدن والقرى الحالية وكثافة سكانية بها تعد من أعلى الكثافات السكانية فى العالم . (تبلغ الكثافة السكانية فى القاهرة ٣٥ ألف نسمة فى الكيلومتر المربع ، بينما لا تتجاوز فى العواصم الكبرى الغربية ٥ آلاف نسمة فى الكيلو متر المربع) . لقد أصبحت المدن والقرى المصرية أشبه بمستودع سكاني ضخم ، ولم تعد قادرة على استيعاب مزيد من السكان .

إن المأزق التاريخي الذي تعيشه مصر الآن يتمثل فى نمو سكاني ضخم غير مدعم بقاعدة تنموية متكافئة معه ، يصاحبه انكماش مكاني شديد ، حتى بدا هذا التآكل المكاني وكأنه تآكل فى الوجود المصري ذاته . وقد أدى ذلك فى النهاية الى خلل كبير فى الاتزان بين " الإنسان" و" المكان" والذي عاشته مصر بدرجة ما خلال تاريخها الطويل . وعدم الاتزان الإنساني المكاني يتبعه بالضرورة خلل عمراني فى الحضر والريف تعاني منه مصر حاليا أشد المعاناة، وسوف تستمر فى معاناتها منه الى أمد طويل .

* * * * * *

وقد سبق أن ذكر أن تعداد مصر فى بداية القرن التاسع عشر كان حوالي ثلاثة ملايين نسمة ، ثم وصل فى نهاية القرن العشرين الى ما يقرب من سبعين مليون نسمة . وكانت مساحة الأراضي الزراعية فى بداية هذه الفترة مليون فدان ، ووصلت فى نهايتها الى ستة ملايين فدان .

وكانت العلاقة بين الإنسان والمكان تتسم قبل هذه الفترة بنوع من الاتزان ، ولكن خلال هذين القرنين بدأ الاتزان ينحرف تدريجياً حتى وصل الى النقطة الحرجة "Critical Point" فى منتصف القرن العشرين حين بلغ عدد السكان عشرين مليون نسمة ، وبلغت مساحة الأراضي الزراعية خمسة ملايين فدان . ثم انحرف الاتزان بعد ذلك بدرجة حادة خلال الخمسين سنة الأخيرة. وقد أدى هذا الانحراف الشديد فى العلاقة بين الإنسان والمكان الى تشوه بالغ أصاب البنيان العمراني بأكمله ، فى الحضر والريف على حد السواء .

لقد كانت النقطة الحرجة – والتي بلغها مسار الاتزان الإنساني المكاني فى منتصف القرن العشرين– تمثل فى حقيقة الأمر النقطة التي وصل فيها المكان الى حافة الاستيعاب السكاني ، وبدأ بعدها فى أن يضيق بساكنيه بمعدل متزايد .

وكان من الواجب على الإدارة القائمة على التنمية والعمران فى مصر فى منتصف القرن العشرين، وعند بلوغ النقطة الحرجة أو اللحظة الحرجة فى مسار الاتزان ، أن تسعى الى توجيه معظم الزيادة السكانية الى مستقرات جديدة فى محاور تنموية جديدة ، خارج الوادي والدلتا فى الأقاليم الواعدة تنمويا ، فى الصحراوات والسواحل وإقليم سيناء . وأن تسعى فى سياساتها الى ان يسير النمو السكاني والنمو الاقتصادي والنمو المكاني مع بعضه البعض فى توازن وتناسق وتكامل، أي أن تتشابك هذه العناصر الثلاثة فيما بينها بما يشبه الضفيرة الواحدة . لقد كان من الواجب على هذه الإدارة ، وعلى الإدارات المتتابعة التالية لها ، أن تتبنى سياسات قومية طويلة المدى قائمة على التخطيط الاقتصادي الاجتماعي السليم ، وتسعى الى إقامة مجتمع جديد خارج الوادي والدلتا موازٍ للمجتمع القائم . ويمثل هذا المجتمع بحضارته الجديدة فى الصحراوات والسواحل بداية جديدة لمصر ؛ شبيهة بالبدايات الأولى عندما

استقر الإنسان المصري الأول حول النهر وبدأ إقامة حضارته التاريخية المشهودة .

وربما كان فى بناء السد العالي فى منتصف القرن العشرين إشارة البدء الصحيحة فى بناء " مصر الجديدة " . ولكن إدارات التنمية والعمران لم تستمر فى هذا الاتجاه ، وحادت عنه واتخذت لنفسها مسارات أخرى .

* * * * * *

وخلال القرنين التاسع عشر والعشرين سار العمران فى مسارين مختلفين . ففي القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين أي خلال مائة وخمسين عاماً ازداد عدد السكان من ٣ ملايين نسمة الى ٢٠ مليون نسمة ، بمتوسط سنوي قدره ١١٣ ألف نسمة ، وكان النمو السكاني بطيئا نسبيا ومتدرجا، كما كان الامتداد العمراني فى هذه الفترة بطيئا أيضا ومخططا . ولكن فى خلال الخمسين عاماً الأخيرة من القرن العشرين ، ازداد عدد السكان من ٢٠ مليون نسمة الى سبعين مليون نسمة ، بمتوسط سنوي قدره مليون نسمة ، أي أن النمو السكاني خلال هذه الفترة كان متسارعاً " Accelerated " ، كما كان الانتشار العمراني فى أغلبه سريعا وعشوائيا. وهذا يعني أن "اللحظة الحرجة " فى مسار الاتزان الإنساني المكاني وهي منتصف القرن العشرين – كما سبق ذكره – تمثل أيضا حداً فاصلاً بين نوعين مختلفين من النمو السكاني ، وبين نمطين مختلفين من الامتداد العمراني .

وخلال الحقبة الأولى ، والتي شملت القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين ، استحدث نظام البلديات ومجالس المديريات على غرار النظم الأوربية لإدارة العمران . ووضعت الشروط البنائية على ذات الأسس التي كانت عليها الشروط البنائية الأوربية ، وعلى الأخص شروط البناء الإنجليزية.

وأقيمت فى هذه الفترة أحياء جديدة خارج المدينة التراثية لسكنى الشرائح العليا والجاليات الأجنبية ، وكذلك لسكنى الطبقات الوسطى بشرائحها المختلفة والتي بدأت في الظهور والنمو خلال هذه الحقبة . وكان النمط العمراني فى التخطيط والعمارة غربياً بمدارسه المختلفة : الفرنسية والإيطالية والإنجليزية . وبقيت الشرائح الدنيا فى المدينة التراثية وعلى حوافها بعد أن تركتها الشرائح العليا والمتوسطة للسكن فى الأحياء الجديدة .

وقد بقيت الكتلة البنائية الدائرية بالقرى كما هي ، ولكن أقيمت خارجها امتدادات محدودة لسكنى ملاك الأراضي الزراعية بدرجاتهم المختلفة . واستمر نمط الحياة الريفية كما كان عليه قبل ذلك دون تغيير يذكر ، غير أنه أضيف الى الإنتاج الزراعي إنتاج المحاصيل السلعية بجانب إنتاج المحاصيل الغذائية .

أما خلال الحقبة الثانية ، وهي الخمسين عاما الأخيرة من القرن العشرين ، فقد تغير مسار العمران الى حد كبير . فقد ألغى نظام البلديات ، وأصبحت إدارة العمران مشتتة بين عدة جهات دون تنسيق كاف فيما بينها ، وفقدت بذلك إدارة العمران وحدتها وهيمنتها على مساراته . وقد تم إعداد بعض المخططات لبعض المدن ولكن لم تتجاوز هذه المخططات مرحلة التخطيط الهيكلي ، ولم تتطور الى مرحلة التخطيط التفصيلي المقنن ، وبذلك فلم تكن لها فاعلية حقيقية فى تنظيم النمو العمراني وتوجيهه الاتجاه السليم . كما أن الشروط البنائية تعرضت للعديد من التغيير والتبديل وكثرة الاستثناءات ، مما أدى فى النهاية الى أن ما بني مخالفاً لهذه الشروط أكثر بكثير مما بنى ملتزما بها. كما اتسمت هذه الفترة بكثرة التشريعات العمرانية وعدم اتساقها فى منظومة تشريعية واحدة تحكم العمران وتنظم مساراته . فى هذه الفترة القصيرة امتدت مساحة المدن والقرى ،

حتى صارت مساحة هذه الامتدادات أكثر من خمسة أضعاف المساحة التي كانت عليها هذه المدن قبل ذلك .

ولم يراع فى هذه الفترة البعد المكاني لاستثمارات التنمية ، فتم توزيع هذه الاستثمارات بطريقة غير عادلة وغير متوازنة. فقد ركزت هذه الاستثمارات بالمراكز الحضرية الكبرى على حساب بقية المدن الأخرى ، ونال الحضر منها حظاً أوفى مما ناله الريف . كما أن نصيب الوجه البحري فاق كثيرا نصيب الوجه القبلي ، وقد أدى ذلك بالضرورة الى نمو عمراني غير متكافئ بين أقاليم مصر المختلفة .

ومن مظاهر هذه الفترة : عدم المشاركة الشعبية فى إدارة العمران وكذلك تهميش دور الإدارات المحلية ، فقد انفردت الوزارات المركزية بوضع خطط العمران وتنفيذها دون تنسيق فيما بينها ، مما أدى الى تضارب الاختصاصات والمسئوليات وتعثر العمران ، وضياع الكثير من الوقت والجهد والمال .
وباختصار يمكن القول بأن هذه الحقبة اتسمت بغياب واضح للتخطيط والمخطط، مما أدى فى النهاية الى خلل عمراني يمكن إيجازه فيما يلي :

- امتدادات عشوائية كبيرة فى المدن والقرى تمت خارج إطار السلطة الرسمية للدولة ، ولم تراع فيها أبسط قواعد التخطيط وشروط البناء ، مما جعل منها بيئة عمرانية بالغة التدني لها آثار سلبية خطيرة على قاطنيها . وقد بلغ عدد سكان الأحياء العشوائية فى المدن وحدها حوالي ١٥ مليون نسمة . ولم تعد العشوائية العمرانية ظاهرة عارضة بل باتت حقيقة قائمة ، وصارت جزءا رئيسيا من نسيج العمران المصري وستظل كذلك لآماد طويلة قادمة .
- اختلاط الأنشطة واستخدامات الأراضي والتجاوز في شروط البناء ، وعلى الأخص ارتفاعات المباني والكثافات البنائية مما أدى الى استشراء التشوه

العمراني وفقدان الطابع المعماري داخل المدن . كما أدى التلـــوث البيئـــي الخطير وزيادة الكثافة السكانية وارتفاع درجة التكدس الى تـدني مســتوى الحياة الحضرية بدرجة كبيرة .

- تركت القرى بدون إدارة سليمة وبدون تخطيط عمراني ، حتى أصابها مــا أصاب المدن من التشوه السابق ذكره .
- غياب سياسات واضحة للإسكان تشمل تلبية احتياجــات شــرائح المجتمــع المختلفة بصورة متوازنة وعادلة مما أدى الى خلل شديد فى الإسكان ؛ من أهم مظاهره وجود وفرة إسكانية للشرائح العليا من المجتمع تتمثل فى وجود مخزون سكني لديها ، يقدر بحوالي ٣ ملايين وحدة سكنية مغلقة . ويقابــل هذه الوفرة ندرة شديدة فى إسكان الشرائح الدنيا . وقد أوضحت الدراســات فى هذا الشأن أن أكثر من ٣ ملايين أسرة تقطن فى أماكن جوازيــة غيــر معدّة أصلاً للسكن ، أو تقطن فيما يطلق عليه سكن الغرفة الواحدة ، أي أن الأسرة بأكملها تسكن فى غرفة واحدة وتشــارك غيرهــا من الأســر فــى دورة مياه واحدة . أي أنه يوجد حوالي ٣ ملايين أسرة بدون سكن حقيقي ، بينما يوجد مخزون سكني مغلق يقدر بحوالي ٣ ملايين وحدة. وهذا يعني أن مصر فى حقيقة الأمر قد أقامت وحدات سكنية كافية لشعبها ، ولكن النظــام العام قد ترتب عليه إساءة توزيع هذه الوحدات على الشــرائح الاجتماعيــة المختلفة . فهناك تخمة إسكانية فى ناحية وشبه مجاعة إسكانية فــى ناحيــة أخرى .

ومن مظاهر الخلل فى الإسكان : زيادة نسبة الوحدات المملكة وانخفــاض نسبة الوحدات المؤجرة عن المعدلات المتعارف عليها ، فقد بلغت نسبة الوحدات المملكة حوالي ٨٠ % والمؤجرة ٢٠% ، بينما النسب المتعارف عليها لهــذين النوعين تقدر بحوالي ٥٥% و ٤٥% على التوالي .

- الخلل فى تسلسل أحجام المدن . فقد نمت المراكز الحضرية الكبرى خصوصاً إقليم القاهرة نمواً كبيراً ، وبمعدل فاق كثيراً معدلات نمو المدن الأخرى وعلى الأخص المدن المتوسطة والمدن الصغيرة. حتى صار الهرم الحجمي والعددي للمدن شبه مقلوب فى العمران المصري . ولقد أصبحت المركزية العمرانية المفرطة انعكاساً للمركزية الطاغية فى إدارة الدولة .
- أنشئت فى هذه الفترة ١٨ مدينة جديدة على حواف الحيز المأهول الحالي . ورغم ما أنفق على هذه المدن من عشرات المليارات من الجنيهات إلا أنها لم تنجح فى جذب السكان بالقدر الذي كان مخططا لها ، فقد خططت هذه المدن لكي تستوعب حوالي ٦ ملايين نسمة فى عام ٢٠٠٠ ولكنها لم تجذب حتى الآن إلا حوالي مليون نسمة (وفى تقديرات أخرى أقل من ذلك بكثير) كما لم يراع فى تصميمها وتخطيطها تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة ، وتحديد احتياجاتها السكنية والمعيشية ، وتوفير هذه الخدمات فى حدود الطاقة الاقتصادية وإمكانات هذه الشرائح . مما جعل أجزاء كبيرة من هذه المدن تظل ولسنوات طويلة خالية من ساكنيها .
- لم يتم توصيل المرافق الرئيسية للمدن والقرى بدرجة كافية ، فحوالي ٤٠% من مباني المدن و١٥% من مباني القرى فقط متصلة بشبكات صرف عامة. و معدل استهلاك المياه منخفض عن المعدل المتفق عليه. فالاستهلاك فى المدن يبلغ ١٥٠ لتر/ يوم للفرد والاستهلاك فى الريف يبلغ ٧٠ لتر/ يوم للفرد ، بينما المعدل المقبول بالنسبة لمجتمعات العالم النامي يبلغ ٣٠٠لتر/يوم للفرد فى الحضر و ٢٠٠ لتر/يوم للفرد فى الريف . كما أن سوء إدارة وصيانة هذه المرافق قد جعل محطات التنقية ومحطات المعالجة لا تعمل بكامل طاقاتها التصميمية . وأن الفاقد من مياه الشرب يبلغ ٤٠%

من حجم المياه النقية بينما المعدل المقبول للفاقد يجب أن لا يتجاوز ٥% فقط.

* * * * * *

إن أمام مصر الآن خياراً مصيرياً وتاريخياً وهو إما أن يسير العمران فى المسار الذي هو عليه الآن محصورا فى الحيز المأهول الحالي وما سوف يؤدي اليه هذا المسار من تآكل المكان بل تآكل الوجود المصري بأكمله ، وإما أن يتجه العمران خارج الحيز الحالي والبدء فى إقامة حضارة وعمران جديد لمصر ، أو بتعبير آخر خلق "مصر جديدة" ببدايات جديدة شبيهة بالبدايات الأولى فى خلق مصر التى عرفها العالم والتاريخ على مدى ما يقرب من سبعة آلاف عام . وإذا ما تم اختيار المسار الثاني فإن الخطوط العريضة للعمران الجديد سوف تتمثل فيما يلي :

- يتم إعداد تخطيط قومي وإقليمي شامل تتحدد فيه استخدامات الأراضي على المستوى القومي ، كما تتحدد فيه محاور التنمية الجديدة وإمكاناتها التنموية الكامنة والظاهرة وقدرتها الاستيعابية وأعداد وأحجام المستقرات البشرية التي ستقام فى كل منها . وأيضاً تحديد الطابع التخطيطي والمعماري الملائم لكل محور تنموي حسب طبيعته المناخية والإيكولوجية . وكذلك يتم تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة للانتقال الى المستقرات الجديدة وأساليب الانتشار السكاني من الحيز الحالي الى الحيز الجديد . كما يشمل التخطيط القومي الشبكة القومية للبنية الأساسية من طرق وطاقة ومرافق .
- وقف الامتدادات العمرانية للمدن والقرى الحالية وتوجيه الزيادة السكانية الى المستقرات الجديدة بمحاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .
- وضع نظام إداري جديد يحقق مشاركة شعبية فعّالة ولا مركزية حقيقية فى الإدارة والتخطيط والتنفيذ . وتنقسم مصر بموجب هذا النظام الإداري الجديد

الى أقاليم تنموية وتخطيطية وإدارية . ويكوّن كل إقليم كياناً قائماً بذاته لـه مؤسساته المالية والإدارية . ويشتمل الإقليم على مصادر تنمويـة متنوعـة تتكامل فيما بينها وتتحقق بها تنمية الإقليم اقتصاديا واجتماعيـا وعمرانيـا، ويتولى الإقليم بأجهزته إعداد وتنفيذ خططه التنموية . وسوف يكـون هـذا المستوى الإداري الجديد وسـطا بـين الحكومـة المركزيـة مـن ناحيـة والمستويات الإدارية التي تتبعه من محافظات وبلديات حضرية وريفية من ناحية أخرى .

وسوف يقتصر دور الحكومة المركزية فى النظام الإداري المقتـرح علـى وضع السياسات القومية العامة مثل سياسات الإسكان ، والقيام بالمشروعات القومية الكبرى ، والإشراف على أداء المستويات الإدارية الإقليمية والمحلية حتى يتم تنفيذ خطط التنمية فى إطار التوجه الاجتماعي العام للدولة .

- تنشأ بوزارة التخطيط " الهيئة العامة للتخطيط القومي " تتولى إعداد التخطيط القومي والإقليمي الشامل بالتعاون مع كافة الوزارات الإنتاجية والخدميـة ، وأيضا بمشاركة الإقليم والمحافظات والبلديات .

كما تنشأ بالأقاليم وبالمحافظات والبلديات أجهـزة تخطيطيـة تتـولى إعـداد المخططات العمرانية داخل حدودها الإدارية . وسوف تقوم أجهزة التخطيط القومية والإقليمية بمد أجهزة التخطيط فى المحافظات والبلديات بما تحتاجه من دعم فني وبشري لتعزيز قدراتها وإمكاناتها .

وستقوم أجهزة التخطيط المحلية بالبلـديات الحضـرية والريفيـة بوضـع مخططات تفصيلية لكافة المدن والقرى ، وستتحدد فـى هـذه المخططـات استخدامات الأراضي حسب الأنشطة المختلفة : السكنية والتجارية والخدمية والمالية والمهنية والترفيهية والصناعية وغيرها. كما تتحدد فيها الكثافـات البنائية والسكانية والشروط البنائية من ارتفاعات ومساحات المباني بالنسبة

لمواقعها ، وكذلك الطابع المعماري والعمراني لكل مدينة وقرية ، وأيضا الشبكة المرورية المحلية وارتباطها بالشبكة الإقليمية المحيطة بها .

وسوف تقنن هذه المخططات بعد الموافقة عليها من المؤسسات الشعبية حتى تكون بمنأى تماما عن التغيير والتبديل العشوائي الذي يمكن أن يحدث تحت تأثير مصالح جماعات الضغط الفردية أو الفئوية .

- تنشأ " وزارة التنمية الحضرية والريفية " لكي تجتمع فيها كافة الجهود التي تسعى الى تنمية المدن والقرى الحالية تنمية متكاملة : اقتصادية واجتماعية وعمرانية . وكذلك تنشأ "وزارة العمران الجديد" التي سوف تتولى تنمية الحيز غير المأهول ، وإنشاء المستقرات الجديدة في محاور التنمية بالصحراوات والسواحل وإقليم سيناء .

وتمثل وزارة التخطيط ووزارة التنمية الحضرية والريفية ووزارة العمران الجديد "المجموعة التنموية" التي ستوكل اليها مسئولية التنمية القومية الشاملة بكل مكوّناتها ، بما فى ذلك التنمية العمرانية . وبذلك يستقر العمران فى مكانه الطبيعي بجانب التنمية الاجتماعية والاقتصادية تحت إدارة واحدة.

- تقوم وزارة الإسكان والمرافق والتشييد بتصنيع "المنتج العمراني " والذي يتمثل فى الإسكان والمرافق . وهي فى هذا الشأن ستكون شبيهة بالوزارات المنتجة للخدمات العمرانية الأخرى ، مثل وزارة الكهرباء والطاقة التي تنتج الكهرباء والإنارة ، ووزارة النقل والمواصلات المنتجة لشبكات الحركة بأنواعها المختلفة : القومية والإقليمية والمحلية. أما "مستهلك" المنتجات العمرانية فيتمثل فى وزارات "التنمية الحضرية والريفية " و " العمران الجديد" والإدارات البلدية الحضرية والريفية .

- سوف تسير خطط العمران بالتوازي مع خطط التنمية الاجتماعية الاقتصادية دون أن يسبق إحداها الأخرى . أي أن التنمية العمرانية تأتي استجابة

لمتطلبات التنمية الاجتماعية الاقتصادية ، وعلى قدر ما تحتاجه هذه التنمية . وقد أثبتت التجربة المصرية فى إنشاء المدن الجديدة بأجيالها المختلفة أن عدم توازي مسار التنمية العمرانية مع مسار التنمية الاجتماعية الاقتصادية يؤدى دائما الى تجميد رأسمال ضخم لسنوات طويلة دون استفادة حقيقية منه ، كما يؤدى الى عدم تكامل حركتي التنمية : الاجتماعية الاقتصادية من ناحية والعمران من ناحية أخرى فى منظومة واحدة ، بل ويؤدى أيضا الى تعثر كل منها تعثراً كبيراً .

- سوف تحتفظ الدولة بملكيتها الكاملة لكافة الأراضي فى الحيز الجديد خارج الوادي والدلتا . كما سوف يوضّح التخطيط القومي والإقليمي استخدامات الأراضي للأنشطة المختلفة ، مثل الصناعة والتعدين واستصلاح الأراضي والسياحة والعمران والدفاع وغيرها وتحديد مواقعها على كامل المسطح الجغرافي المصري . وستقوم الدولة بتخصيص الأراضي اللازمة لكل نشاط لمدد محددة (من ٧٠ – ٩٠ عاماً) ونظير رسوم سنوية معينة . وتتحدد مدة الانتفاع بالأرض ، ومقدار الرسوم السنوية المستحقة عليها ، حسب طبيعة النشاط الذي ستخصص الأرض من أجله . وتسترد الدولة هذه الأرض بعد انتهاء مدة الانتفاع بها، ويسمى هذا النظام " حق الانتفاع لأجل مسمى Leasehold" .

واحتفاظ الدولة بملكيتها للأرض سوف يخرجها من نطاق المضاربات والتربّح ، مما يساعد على اتزان سوق العمران واستقراره ، كما أن الدولة بملكيتها للأرض يمكنها من التحكم فى طبيعة الأنشطة التي تقام عليها ، كما يتيح لها إمكانية تغيير هذه الأنشطة عند انتهاء فترة الانتفاع بها إذا ما دعت الظروف الاجتماعية والاقتصادية وقتئذ الى ذلك.

وقد أخذت بعض الدول بمبدأ عدم بيع الأراضي والاحتفاظ بملكيتها وإتاحتها للانتفاع بها لأجل محدد فى بعض مناطقها ، مثل السويد وانجلترا وفرنسا وغيرها . ومثل هذه الملكية العامة للأرض سوف تجنب الدولة التضارب الحالي بين الوزارات التي سمح لها بتملك الأراضي التي تضع يدها عليها والتصرف فيها على الوجه الذي تراه مناسباً للانتفاع بها دون قدر كاف من التنسيق فيما بين هذه الوزارات .

- ستتجه المستقرات البشرية الجديدة فى أحجامها نحو المستقرات ذات الأحجام الصغيرة والتي ستتراوح ما بين ١٠ آلاف نسمة و ٥٠ ألف نسمة . وسوف تتجنب وزارة العمران الجديد إنشاء مدن كبيرة الحجم (١٠٠ ألف نسمة فأكثر) فى محاور التنمية الجديدة . والتجربة العالمية – بما فى ذلك التجربة المصرية – قد برهنت على أن مشروعات المدن كبيرة الحجم تتطلب فى إنشائها استثمارات طائلة ، خصوصاً فى مراحل الإنشاء الأولى. ونادرا ما تحقق هذه المدن الأحجام السكانية المستهدفة فى المدد المقررة لذلك . لذا فإن هذه المشروعات الضخمة تسير دائماً بخطوات متعثرة نظراً لمشاكلها المالية والإدارية المتراكمة، وأحيانا ما تتوقف قبل أن تستكمل هياكلها . أما المدن الصغيرة فتتطلب استثمارات صغيرة نسبيا ، وتتسم هذه الاستثمارات بأنها ذات عائد سريع ، فضلاً عن أن هذه المدن تستخدم فيها مرافق وخدمات ذات تقنية بسيطة غير معقدة ، كما أنها أيسر فى الإنشاء والتشغيل من المدن الكبيرة . لذلك فإن المستقرات صغيرة الحجم هي أكثر مناسبة فى تنمية المحاور والأقاليم الجديدة من المستقرات الكبيرة .
- سيكون التخطيط العمراني للمستقرات الجديدة متسقا مع الطبيعة الإيكولوجية والمناخية للأقاليم التي تقام فيها . فالتخطيط العمراني الصحراوي سوف يختلف عن التخطيط العمراني الساحلي . كما أن التخطيط فى إقليم سيناء

مثلا سوف يتطلب اعتبارات خاصة نظرا للطبيعة الجغرافيـــة والســكانية الخاصة بهذا الإقليم .

أما العمارة فستكون متسقة مع البيئة الحيوية المحيطة بهــا . وســوف يــتم التعامل مع عناصر الطبيعة بما يحقق للإنسان توفير مناخ معيشي مناســب داخل المبنى وخارجه ، مع الحفاظ على نقاء البيئة وحمايتها من التلــوث . لذلك سوف يسعى التخطيط والتصميم الى خفض الحمل الحراري والســماح بالمرور الهوائي وتحقيق درجة من الرطوبة بما يصــل بالبيئـــة الداخليــة للمباني الى ما يسمى " بمنطقة الراحة "Comfortable Zone" ليلا ونهارا وصيفا وشتاء. وبمعنى آخر سيتجه التخطيط والتصميم الـــى مـــا يســـمى " بالتخطيط البيئي " و"بالعمارة الخضراء" .

- سوف تقام المباني ، بما فى ذلك المساكن ، من مواد البناء المتاحة فى مواقع المستقرات الجديدة. وستقوم مراكز أبحاث البناء بتحديد الإضافات اللازمــة لزيادة الكفاءة الإنشائية لهذه المواد ، وكذلك تحديد التقنيات المناسبة لتصنيع عناصر البناء من حوائط وأسقف من هذه المواد المحلية ، وأيضـــا اختيــار نظم البناء التي تحقق سهولة التشييد وخفض التكلفة .
- سيتم تصميم الوحدات السكنية بما يحقق الاحتياجات المعيشية للأسر الشابة ، وهي تمثل الشريحة السكانية المستهدفة فى تنمية الحيز الجديد ، وأيضا بمــا يتفق مع نمط الحياة الجديدة، وعلى أن تكون هذه الوحدات فى نطاق قدراتهم المادية . وقد تدعى هذه الأسر للمشاركة فى عملية البنـــاء ذاتهـــا خفضـــا للتكلفة، ولتحقيق الرباط المعنوي والنفسي بين الإنسان ومسكنه . "فالإنســـان يصنع المسكن والمسكن يصنع الإنسان" على حد القول المأثور عن ونستون تشيرشل.

هذه هي الخطوط العريضة التي يسير عليها العمران فى مســاره الجديــد ، وبذلك يعود للعمران اتزانه كما يعود "للإنسان" و "المكان" اتزانهما ولكن فى وجه جديد . وبذا تخطو مصر خطوات ثابتة نحو بناء مجتمع جديد وحضارة جديدة رائدة تليق بدورها التاريخي فى البناء الحضاري للإنسان .

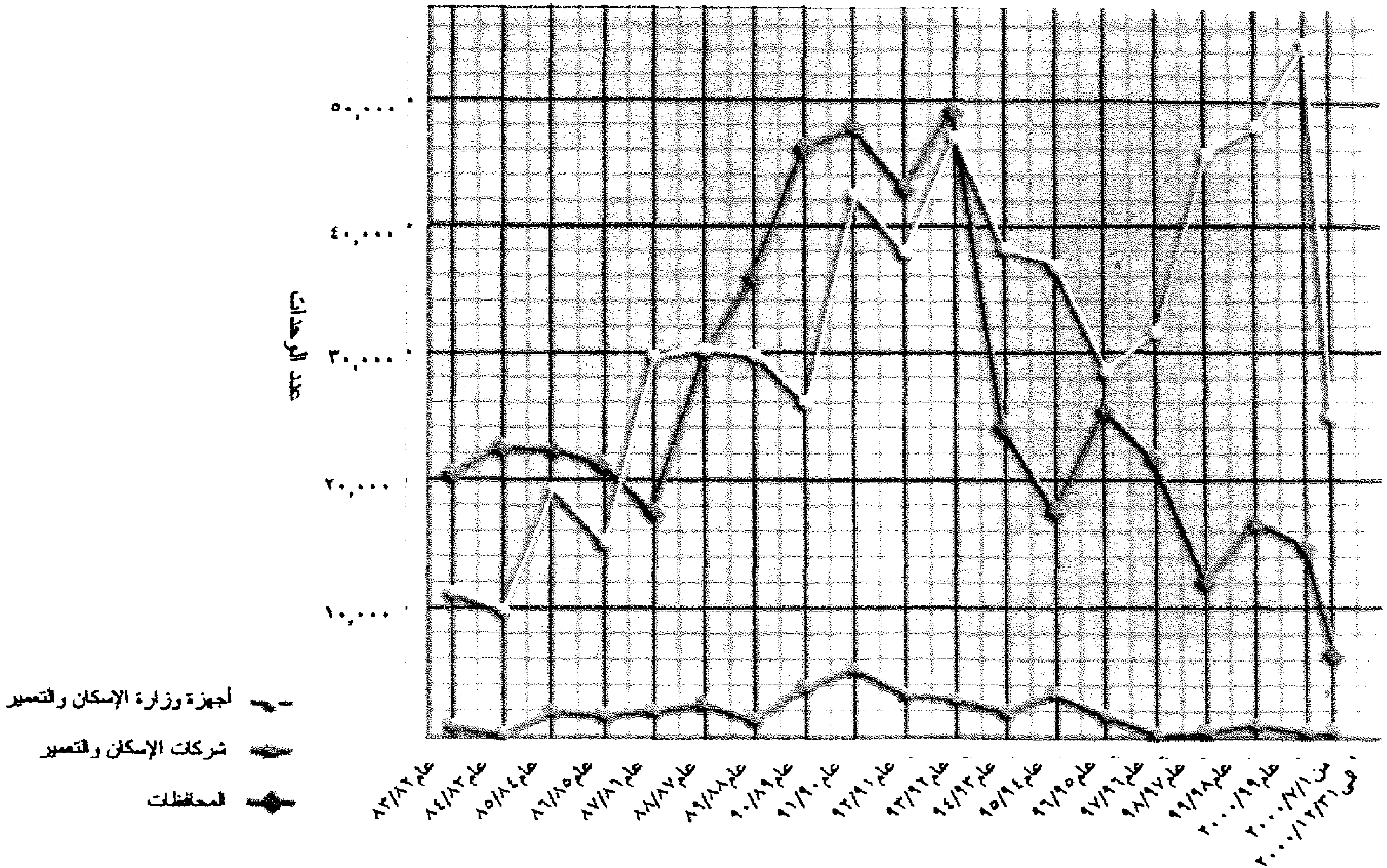
* * * * * *

وفى الخاتمة يهدي فريق البحث هذه الدراسة الى كل نفس شريفة تؤمن بحق الإنسان المصري فى حياة كريمة فاضلة وتسعى جاهدة لتحقيق ذلك .

ملحق اللوحات الملونة

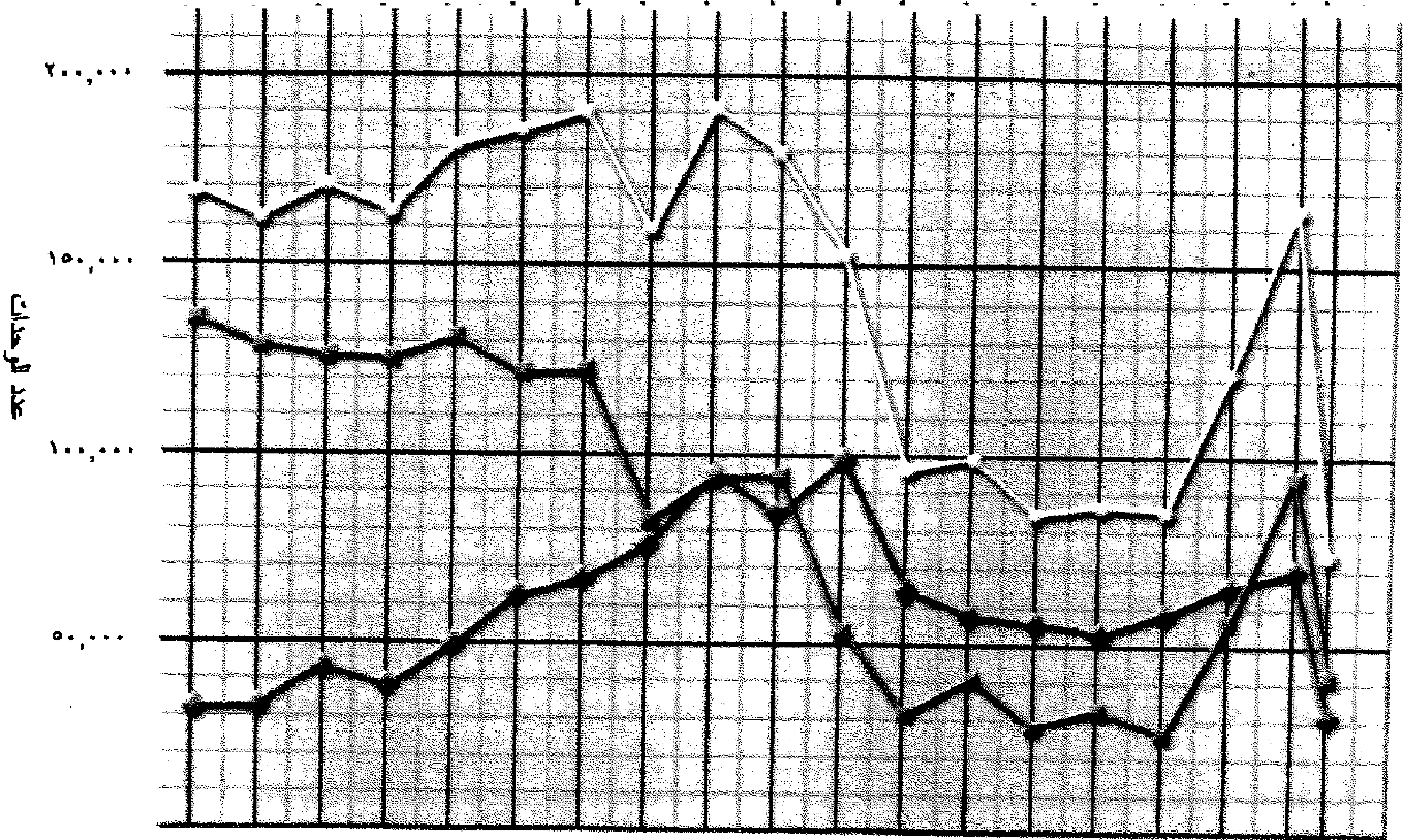
خرائط الفصل الخامس

إحصائيات عن أجماليات الوحدات السكنية التى تم إنشاؤها فى الفترة من ١٩٨٢/٧/١ حتى ٢٠٠٠/١٢/٣١



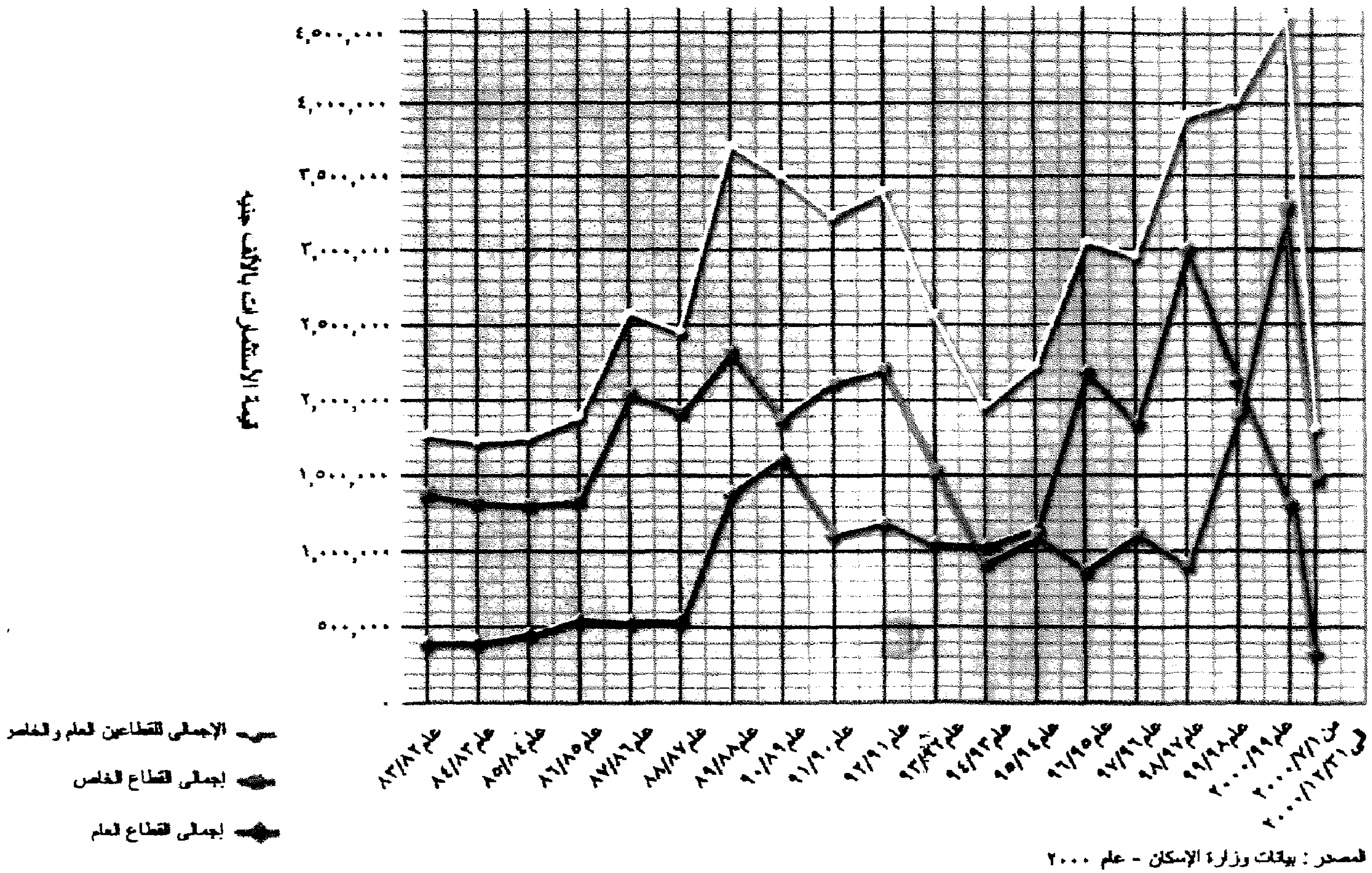
المصدر : بيانات وزارة الإسكان - عام ٢٠٠٠

إحصائيات عن أجماليات الوحدات السكنية التى تم إنشاؤها فى الفترة من ١٩٨٢/٧/١ حتى ٢٠٠٠/١٢/٣١

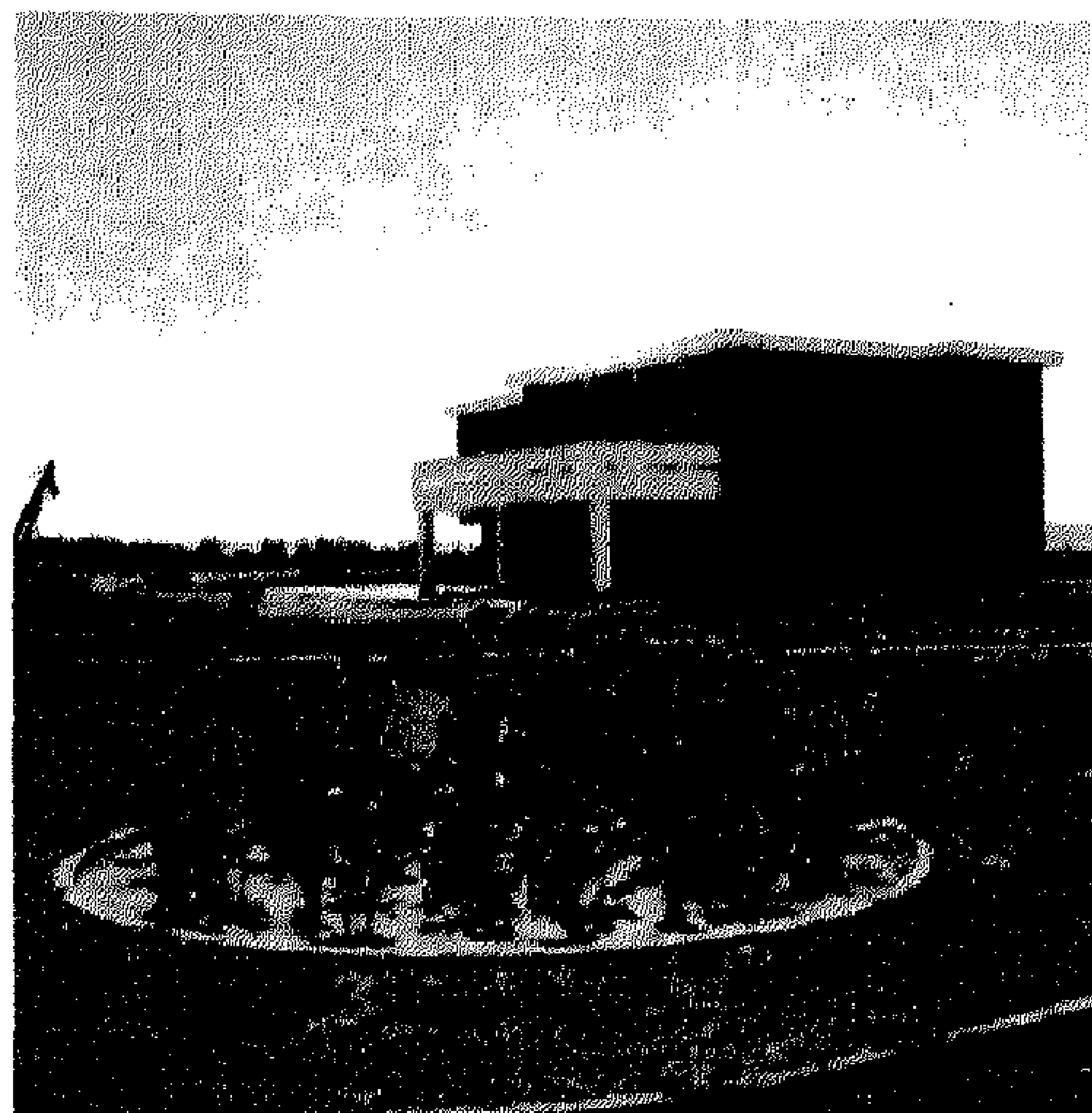


المصدر : بيانات وزارة الإسكان - عام ٢٠٠٠

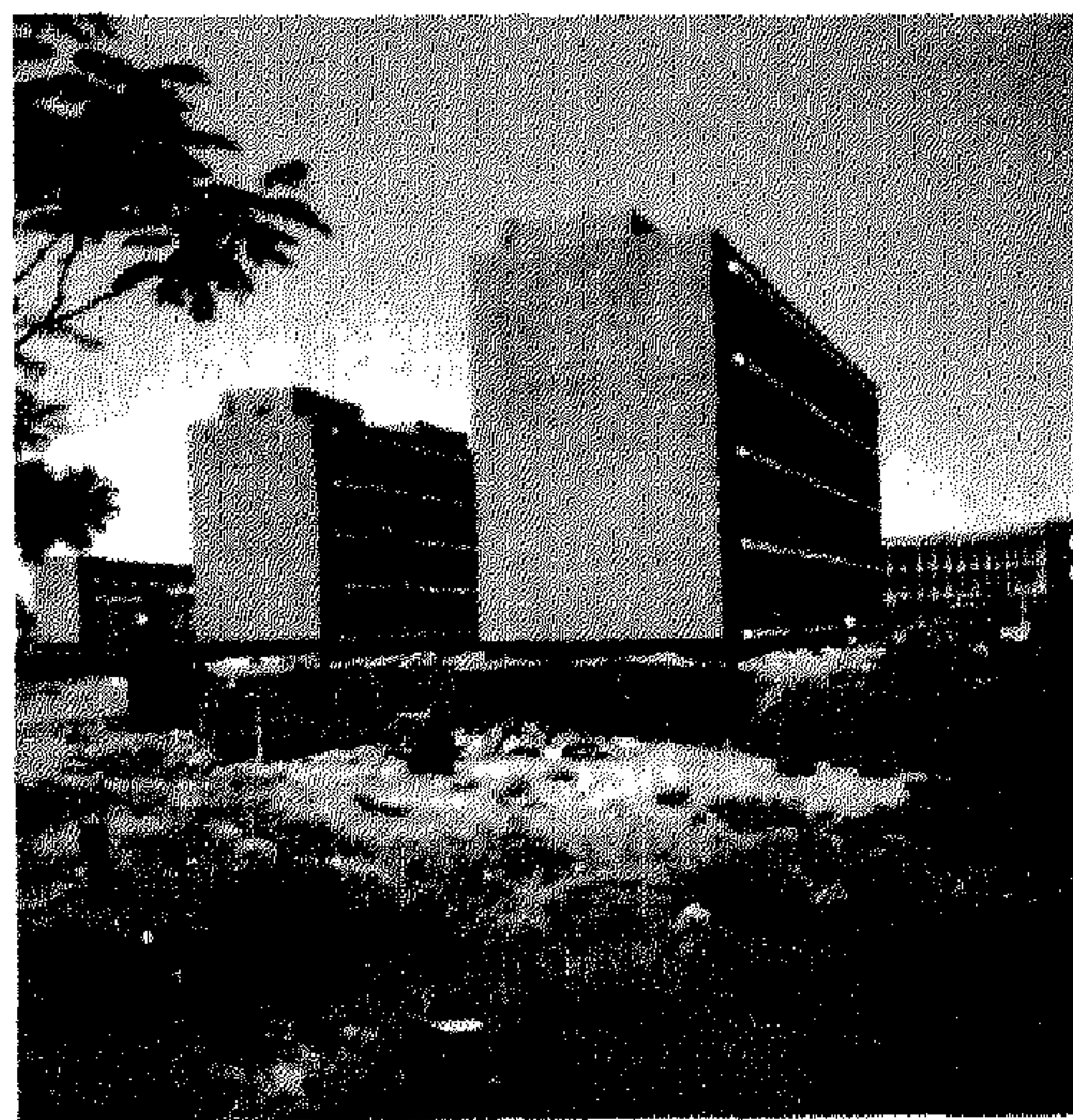
إحصائيات عن قيمة الوحدات السكانية التى تم إنشاؤها فى الفترة من ١٩٨٢/٧/١ حتى ٢٠٠٠/١٢/٣١

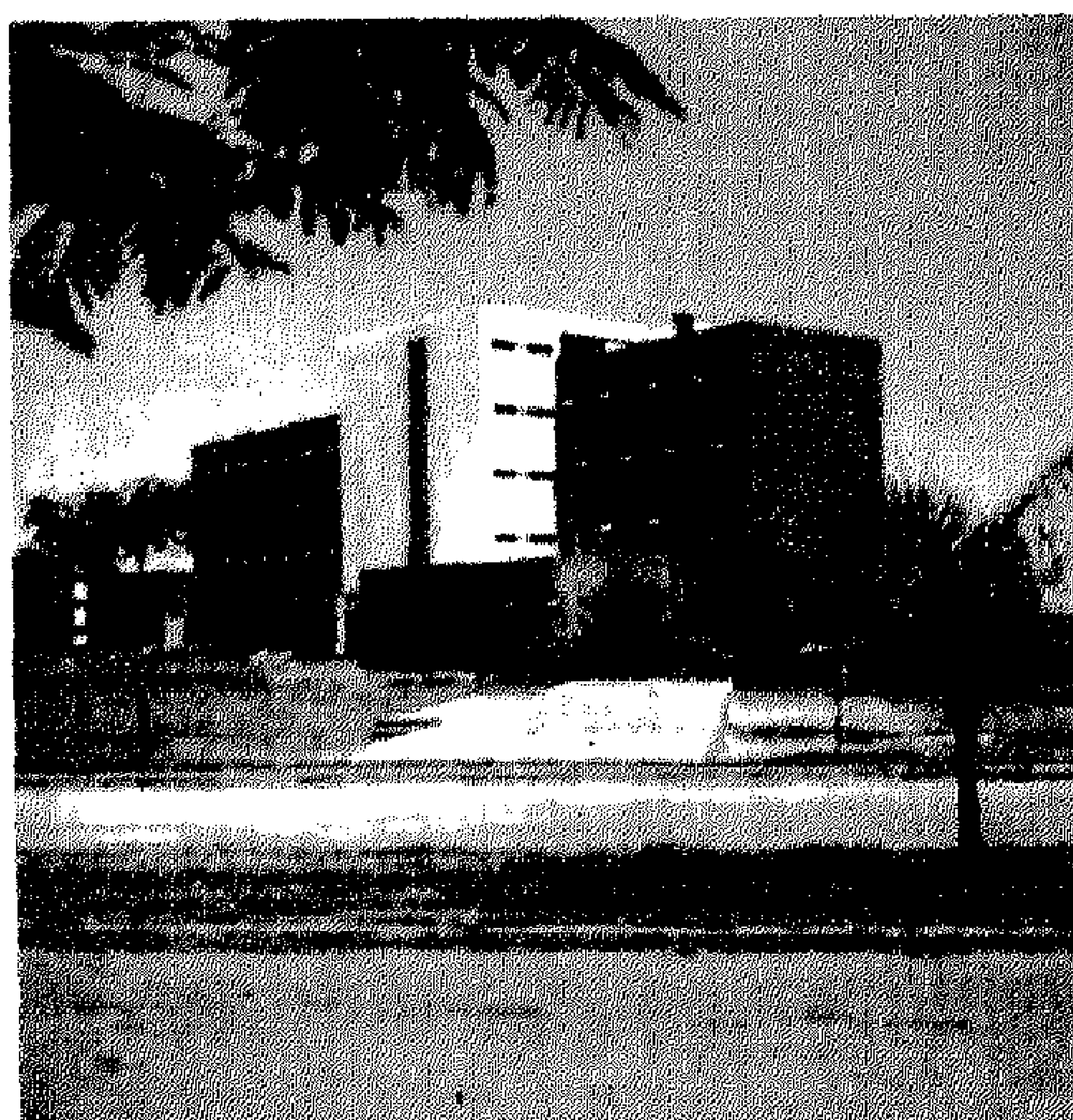


المصدر : بيانات وزارة الإسكان - عام ٢٠٠٠









الاسكان الصناعى
المدينة السكنية لمصنع السكر





بعض مشروعات هيئة تعاونيات البناء للاسكان المتوسط



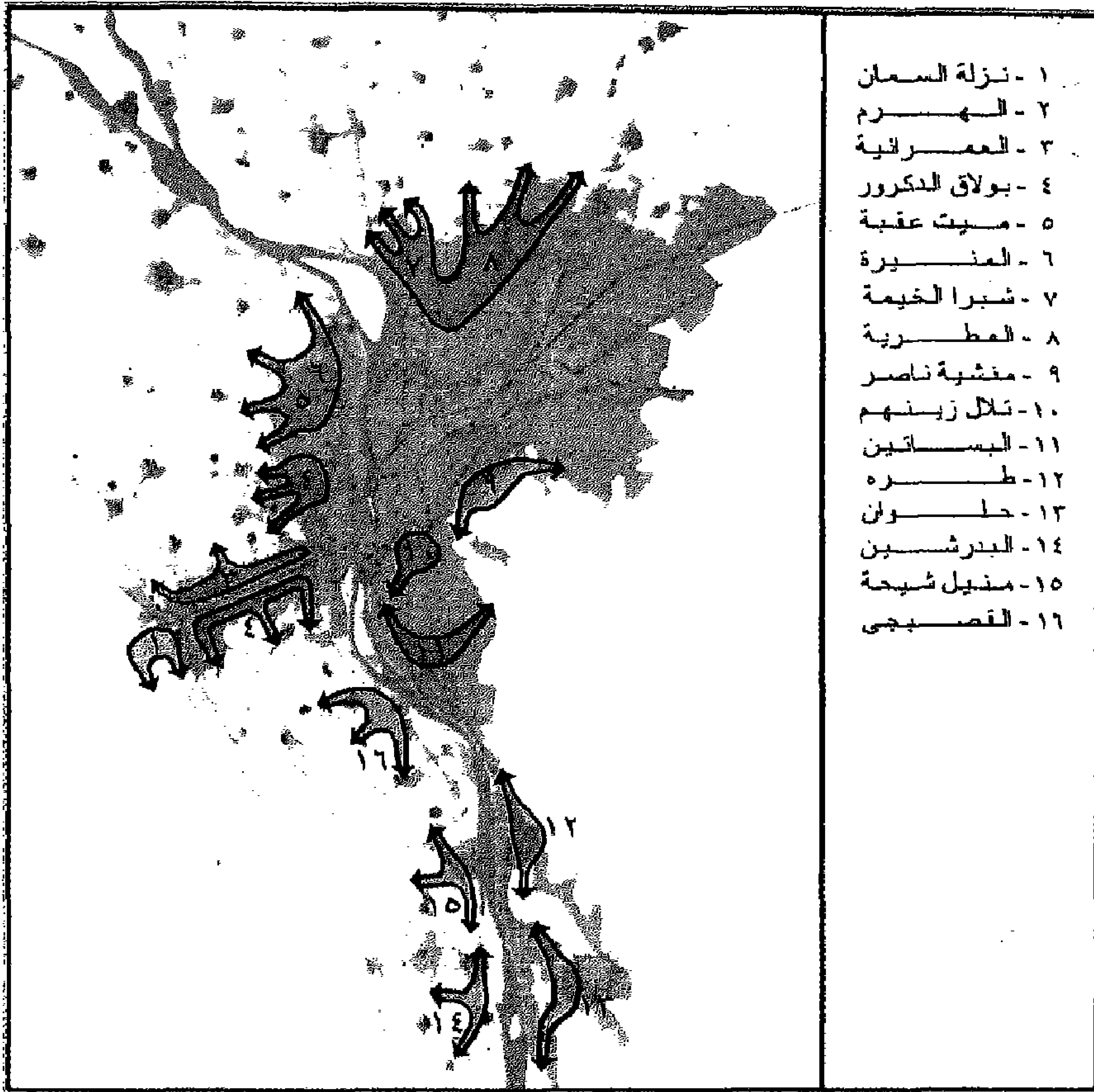


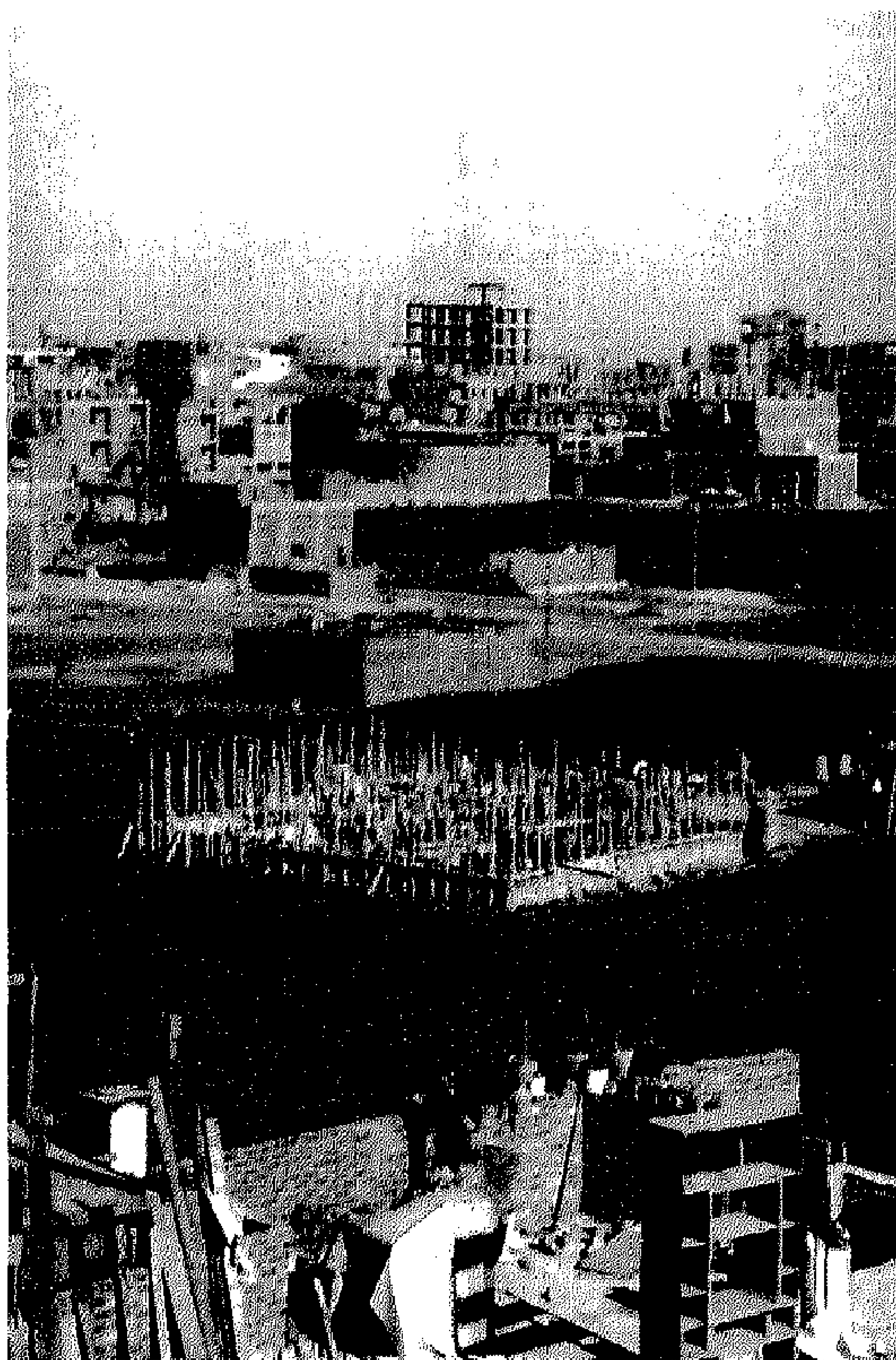
الاسكان فوق المتوسط



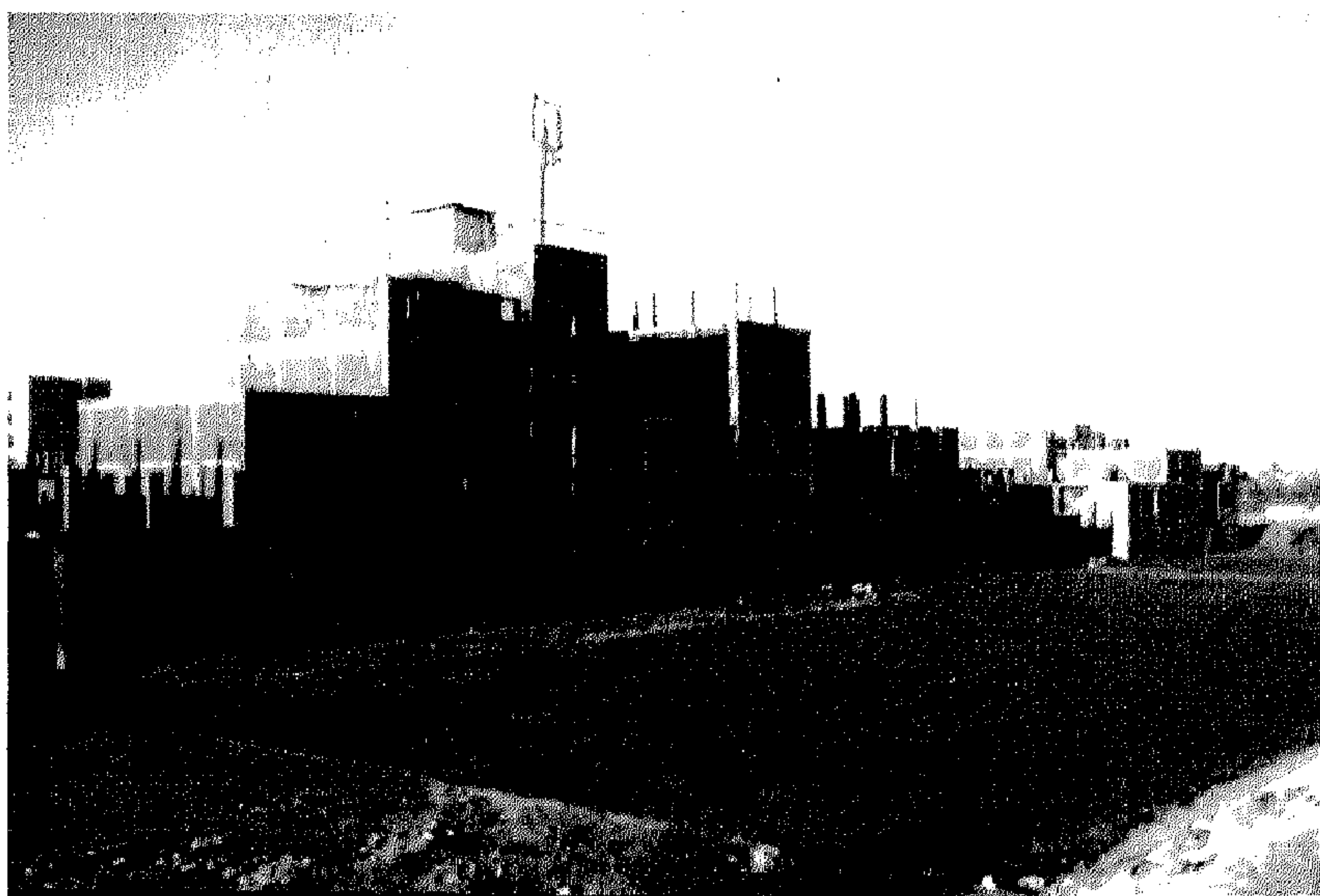


نماذج الاسكان الفاخر


١ - نزلة السمان
٢ - الهرم
٣ - العمرانية
٤ - بولاق الدكرور
٥ - ميت عقبة
٦ - المنيرة
٧ - شبرا الخيمة
٨ - المطرية
٩ - منشية ناصر
١٠ - تلال زينهم
١١ - البساتين
١٢ - طره
١٣ - حلوان
١٤ - البدرشين
١٥ - منيل شيحة
١٦ - القصبجى



الامتداد الخرسانى على الاراضى
الزراعية حول المدن







حى عشوائى غرب الجيزه
(على جانبى الطريق الدائرى)

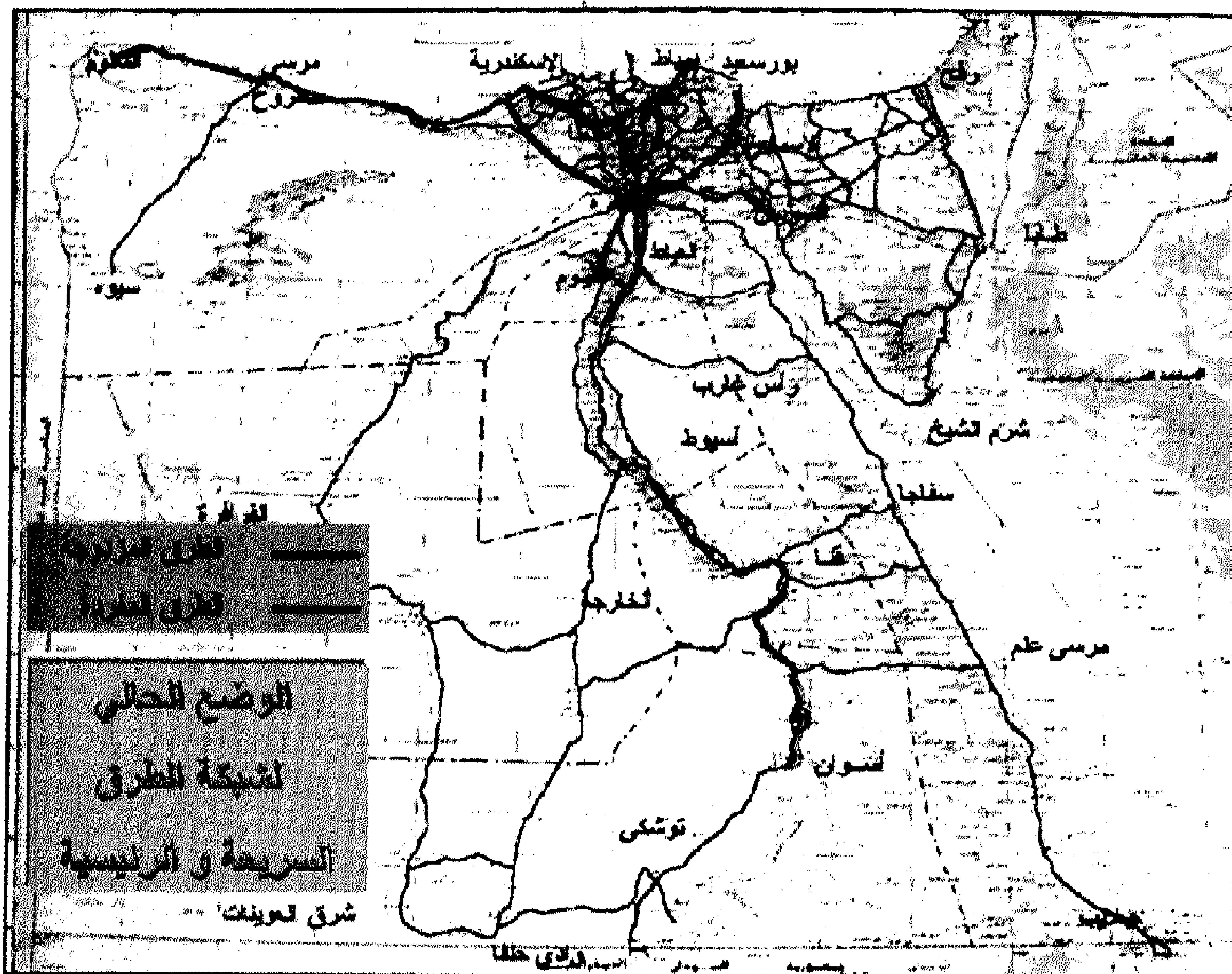


الحوارى الضيقة بالاسكان العشوائى
(لاحظ تراكم القمامة بهذه الحوارى)

خرائط الفصل السادس

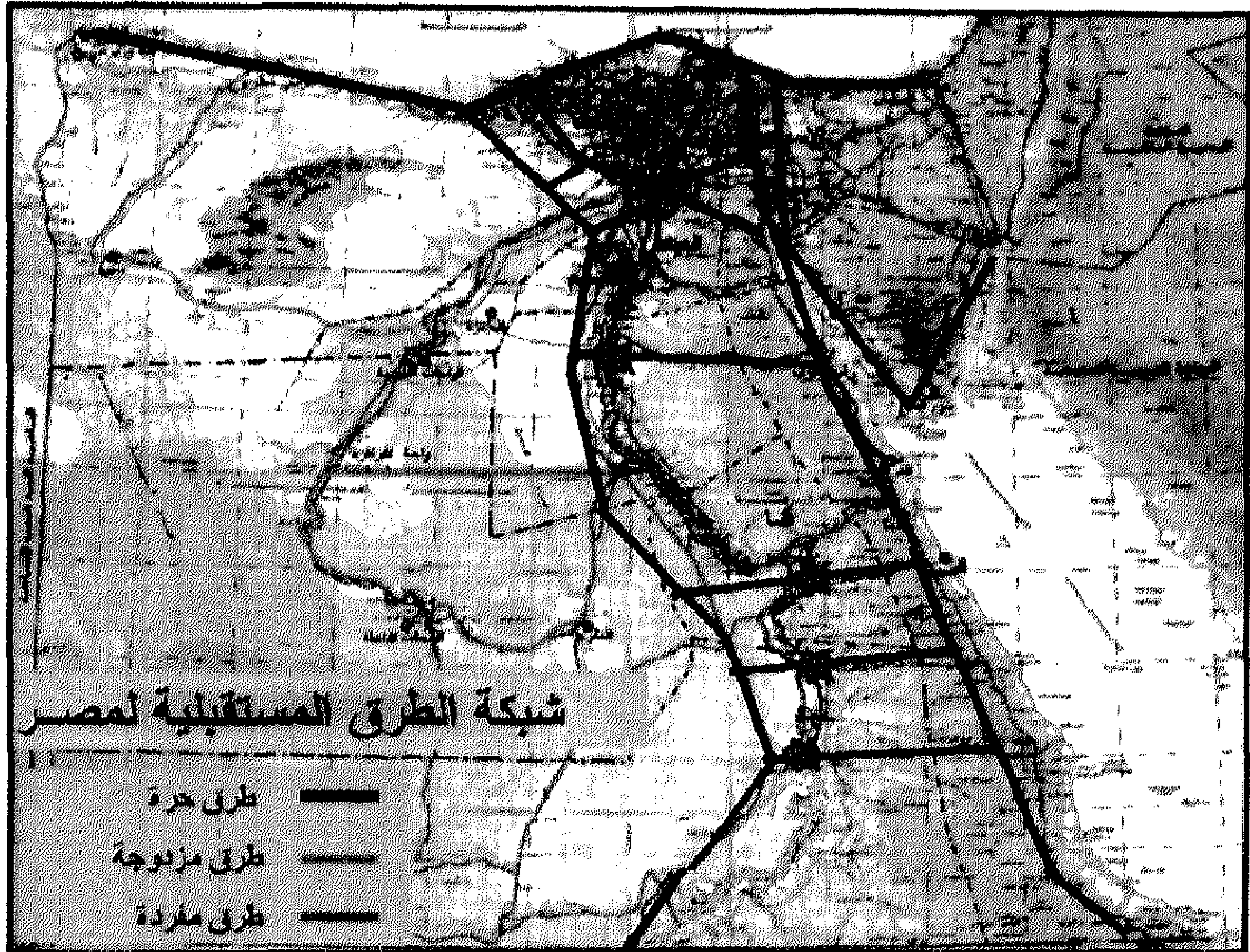
خريطة رقم (١-١)

الوضع الحالي لشبكة الطرق السريعة و الرئيسية



خريطة رقم (١-٢)

شبكة الطرق المستقبلية لمصر



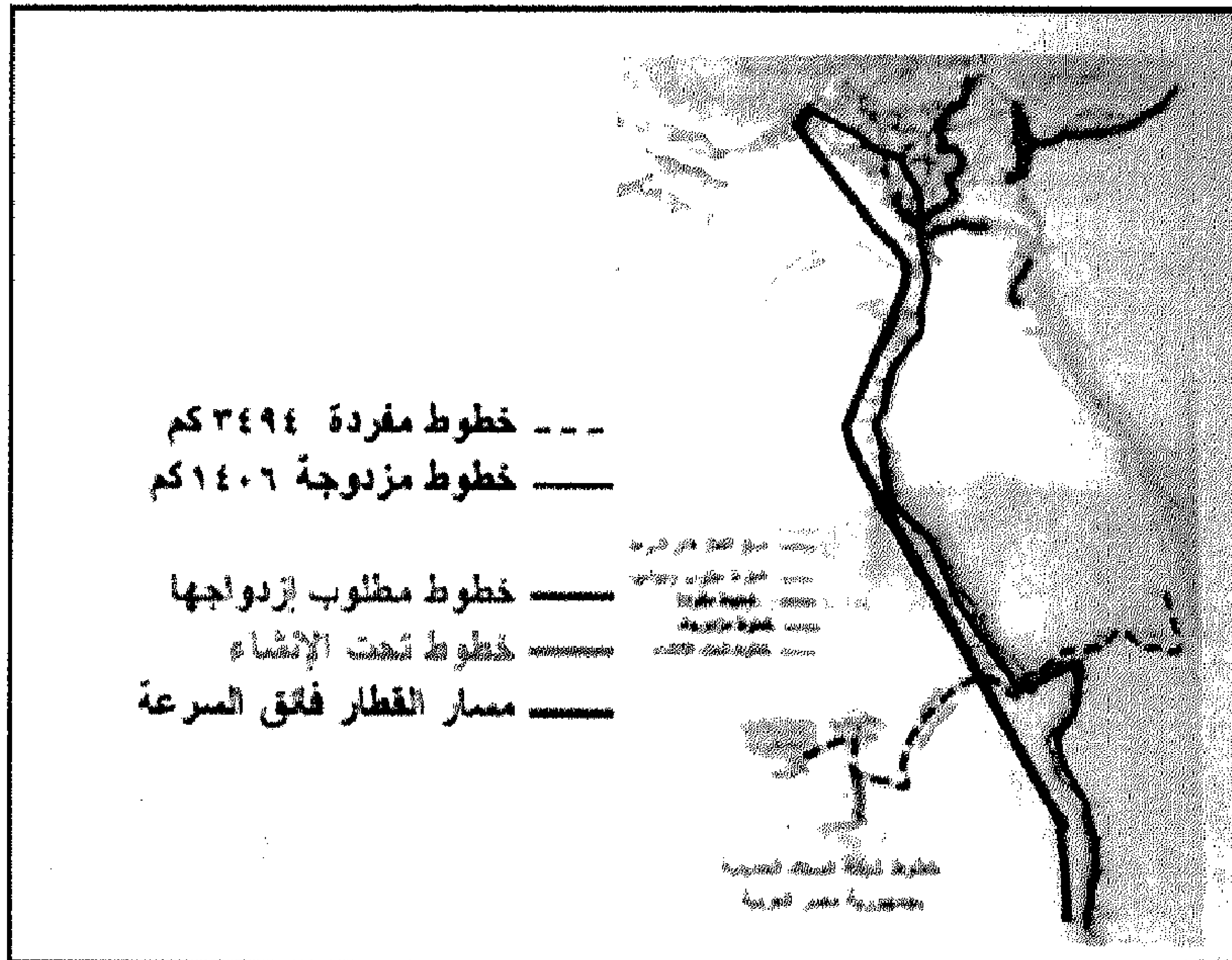
خريطة رقم (١-٣)

خطوط شبكة السكك الحديدية بجمهورية مصر العربية



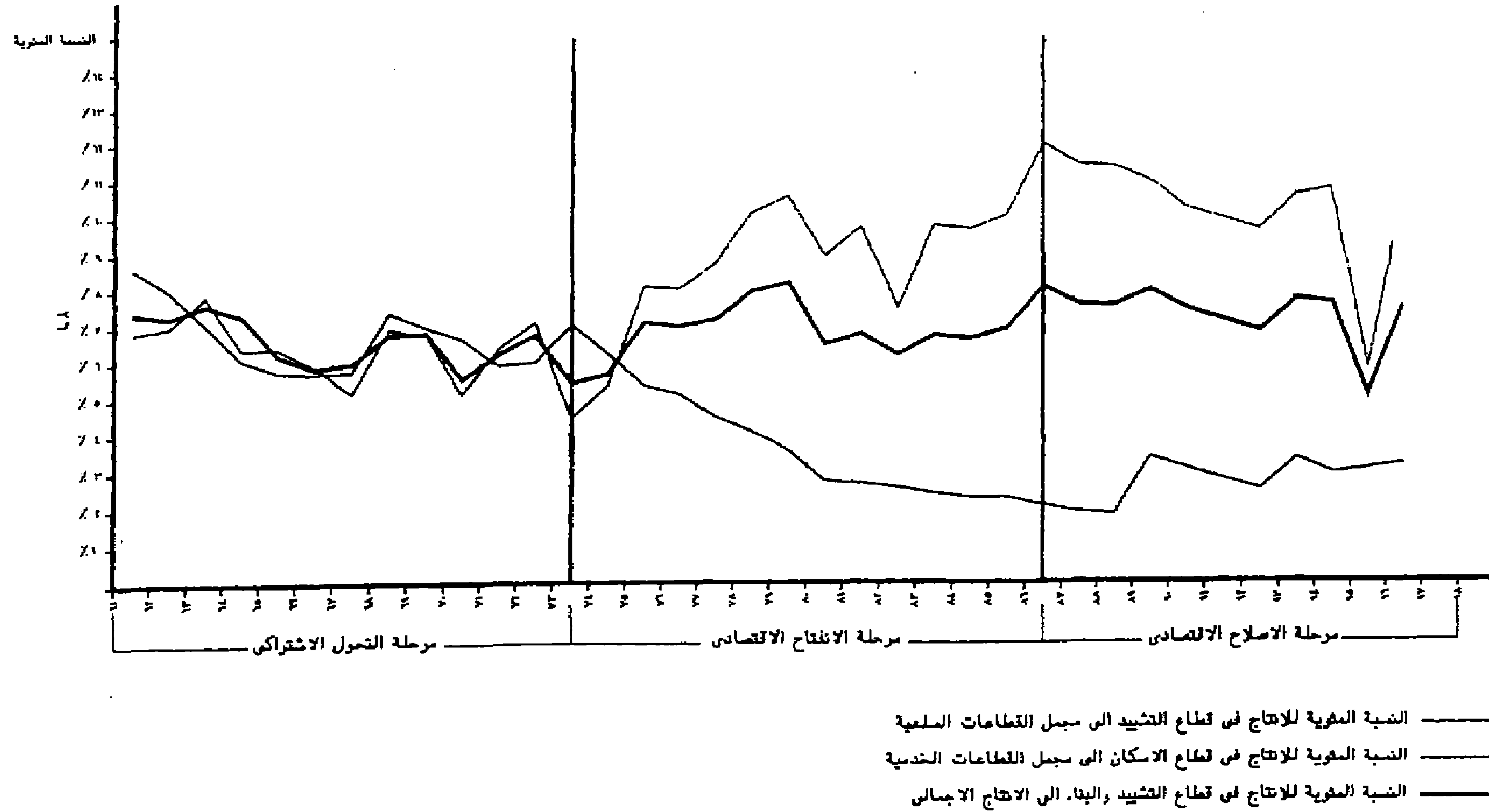
خريطة رقم (١-٤)

تحويل خط الاسكندرية - اسوان لنظام الجر الكهربائى

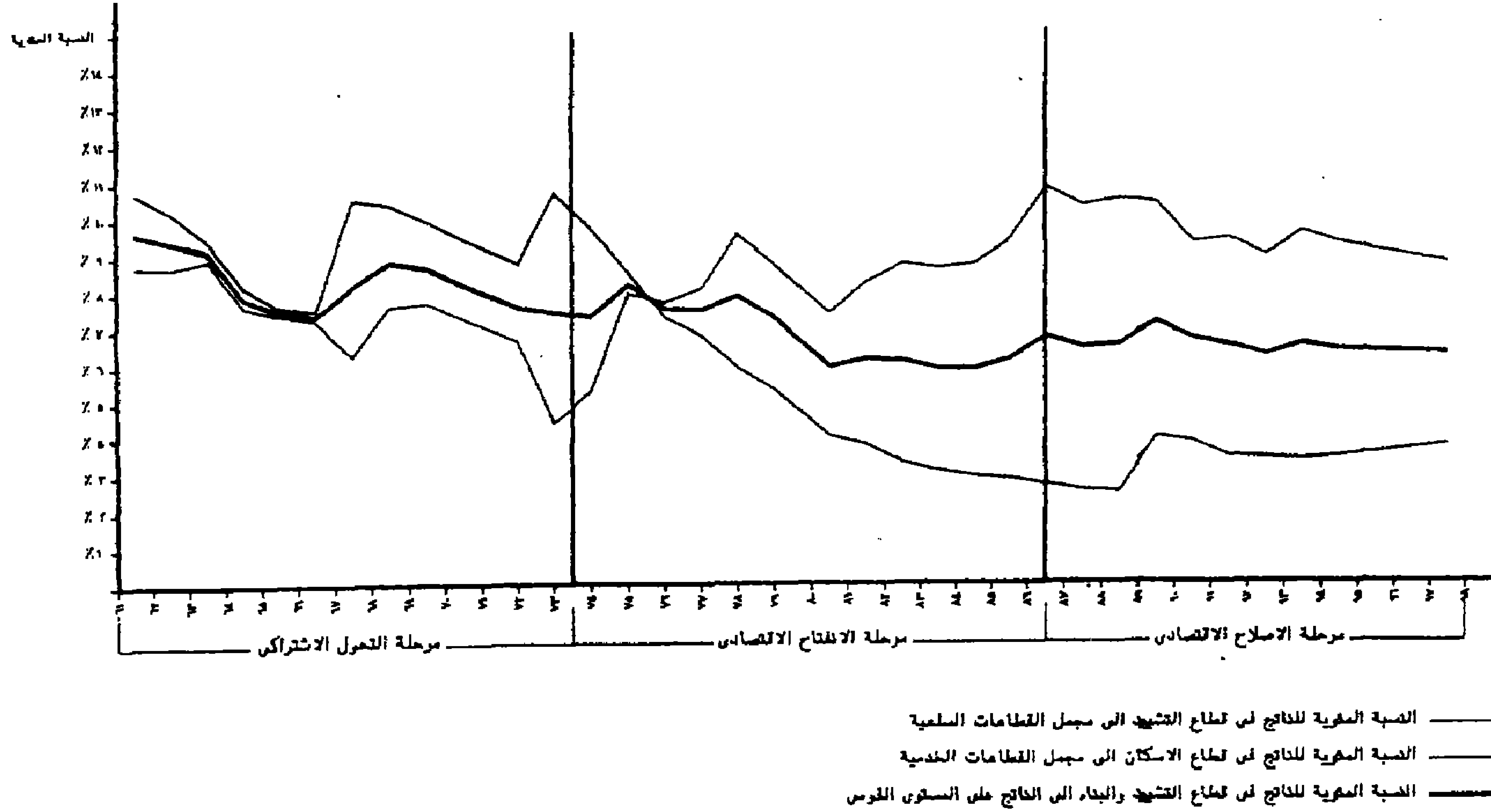


شكل رقم (٢-١) الانتاج (بتكلفة عوامل الانتاج) فى قطاع التشييد

وعلاقته بالانتاج الاجمالى فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



شكل رقم (٢-٢) الناتج الاجمالى (بتكلفة عوامل الانتاج) فى قطاع التشييد والبناء وعلاقته بالناتج المحلى على المستوى القومى فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



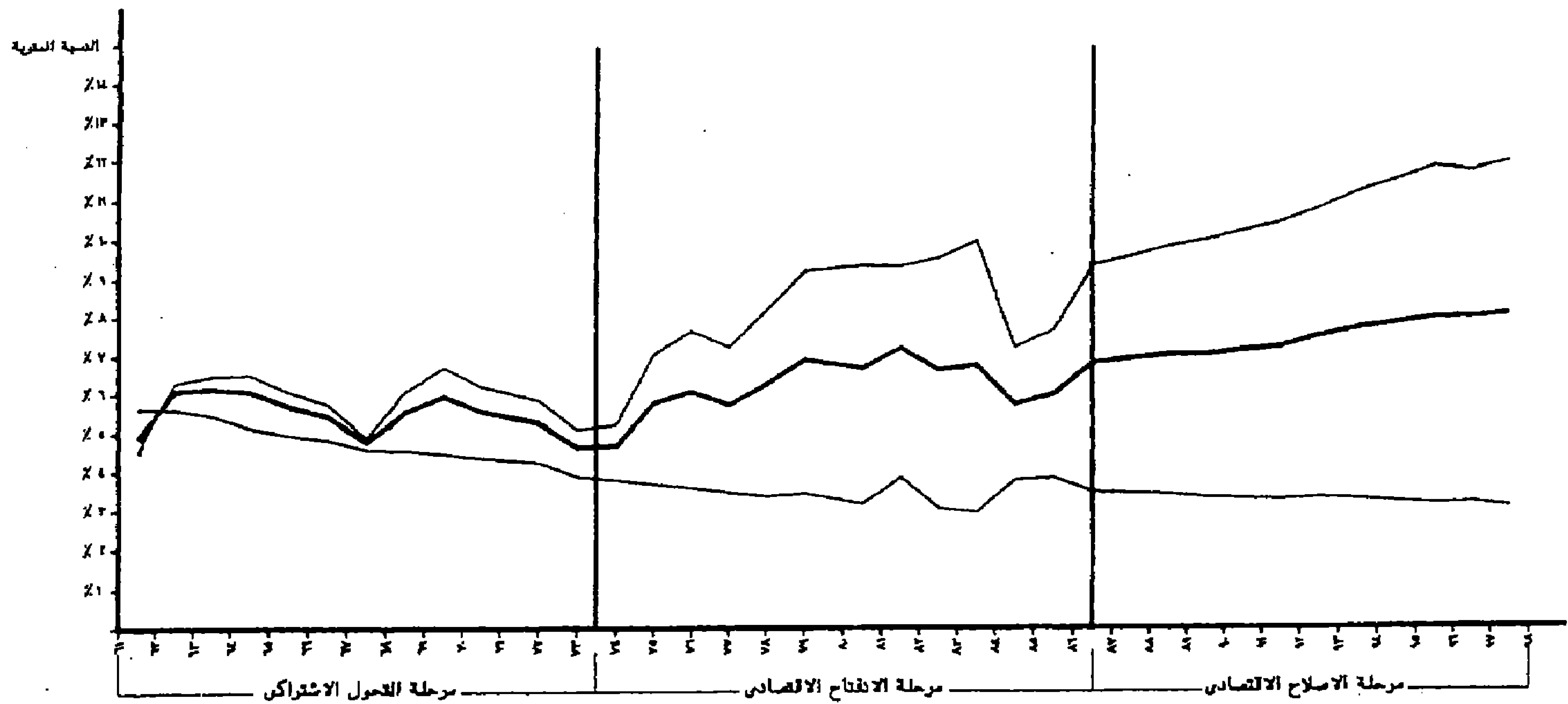
شكل رقم (٢-٣) الاستثمارات الثابتة في قطاع التشييد و البناء

وعلاقاتها بالاستثمارات الثابتة على المستوى القومي في الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



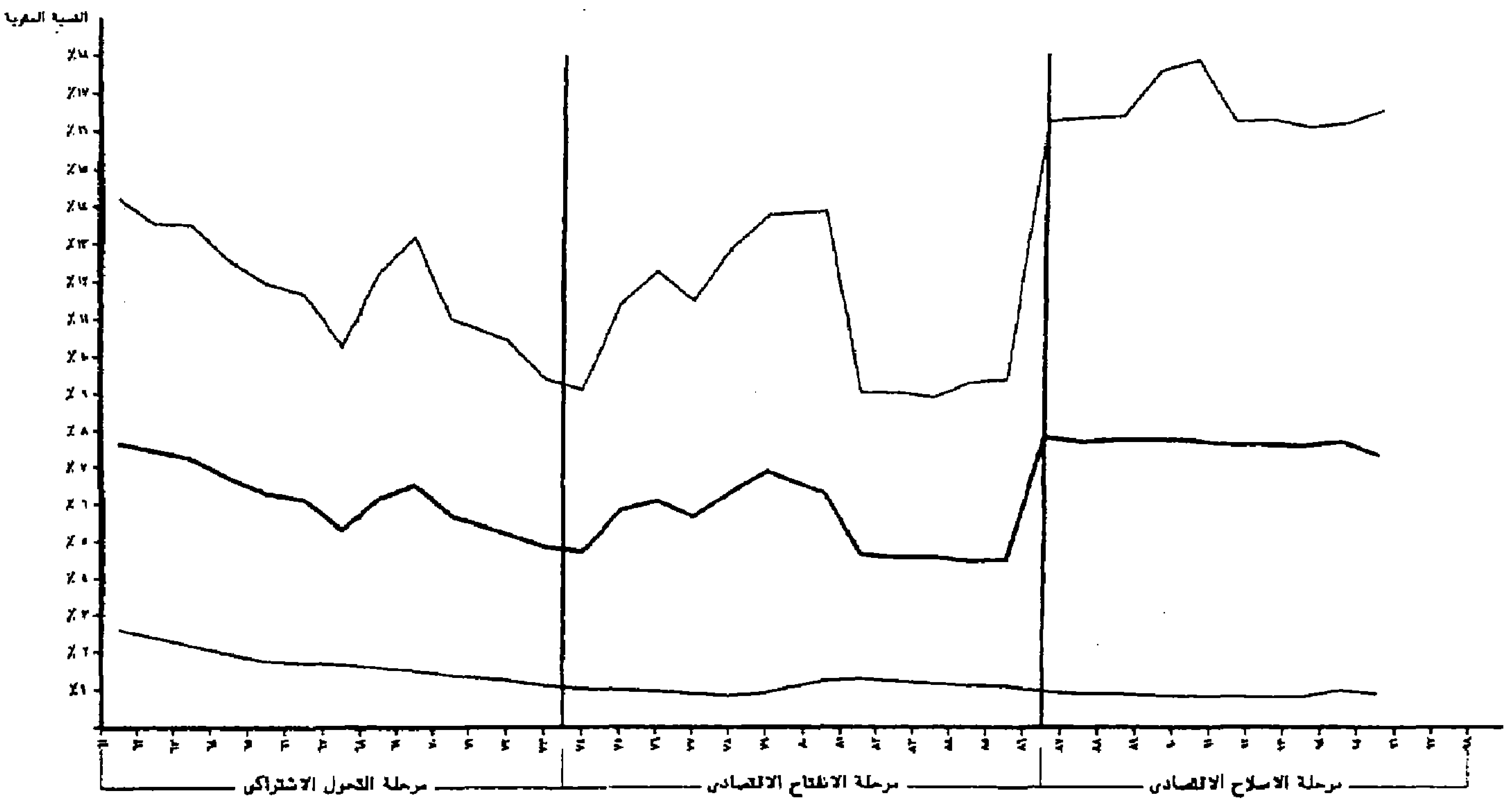
شكل رقم (٢-٤) العمالة فى قطاع التشييد والبناء

وعلاقاتها بالعمالة على المستوى القومى فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



شكل رقم (٢-٥) الاجور في قطاع التشييد والبناء

وعلاقاتهابالاجور على المستوى القومى فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



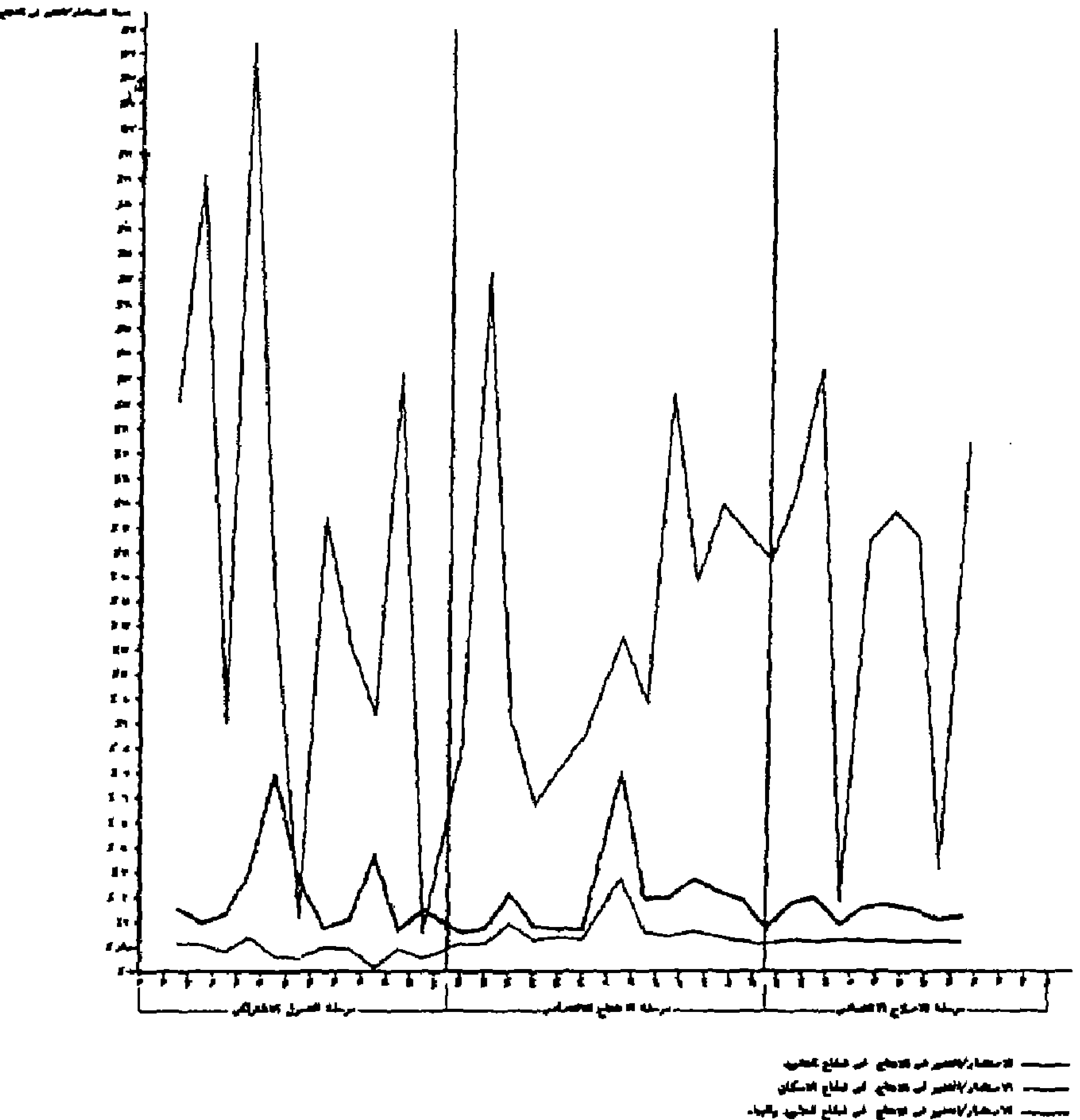
شكل رقم (٣-١) معدلات تقييم كفاءة الاداء -الانتاج /الدخل

فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



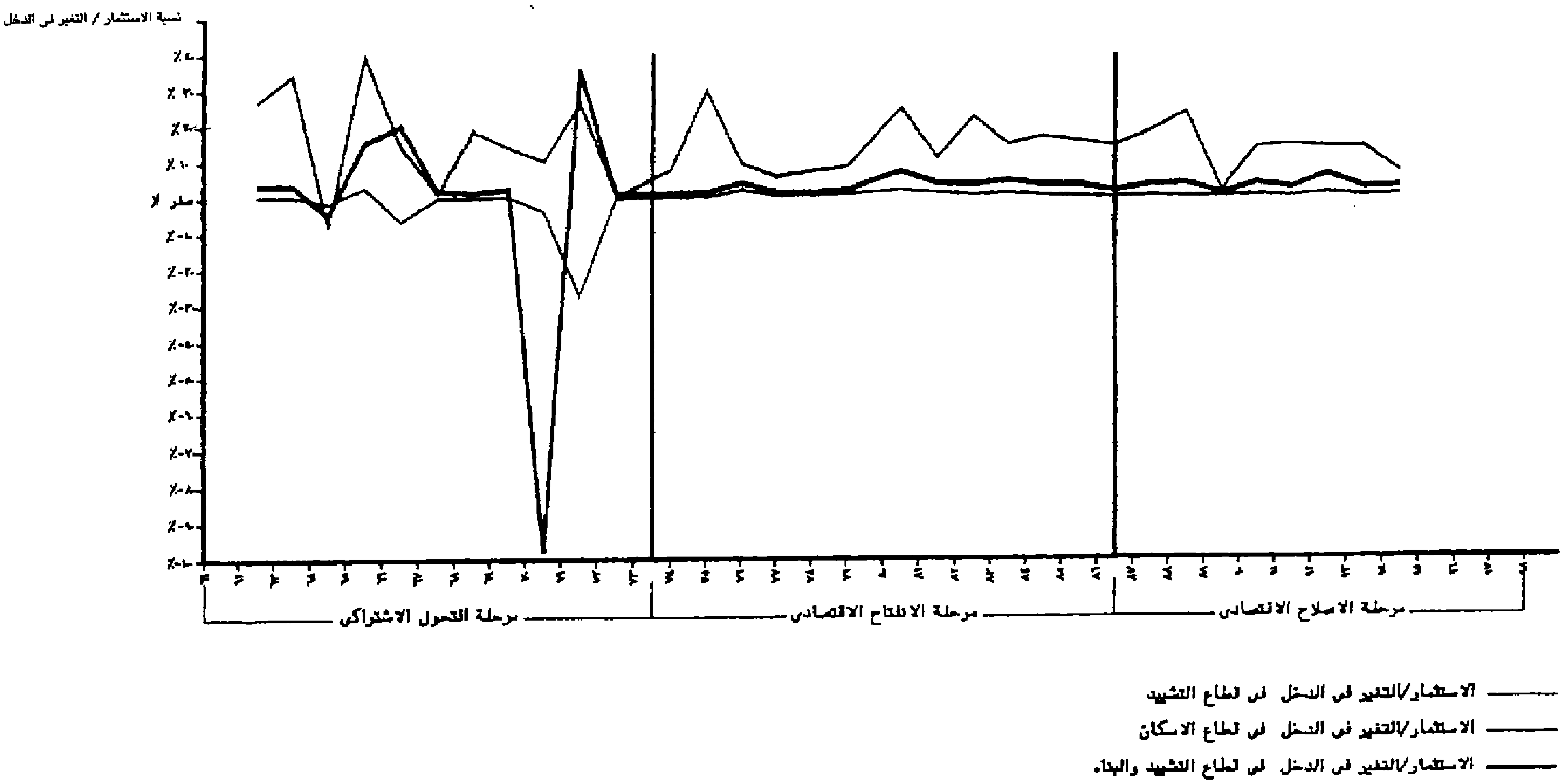
شكل رقم (٣-١٠) معدلات تقييم كفاءة الأداء ، الاستثمار / التغير في الإنتاج

في الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٢ / ١٩٩٨



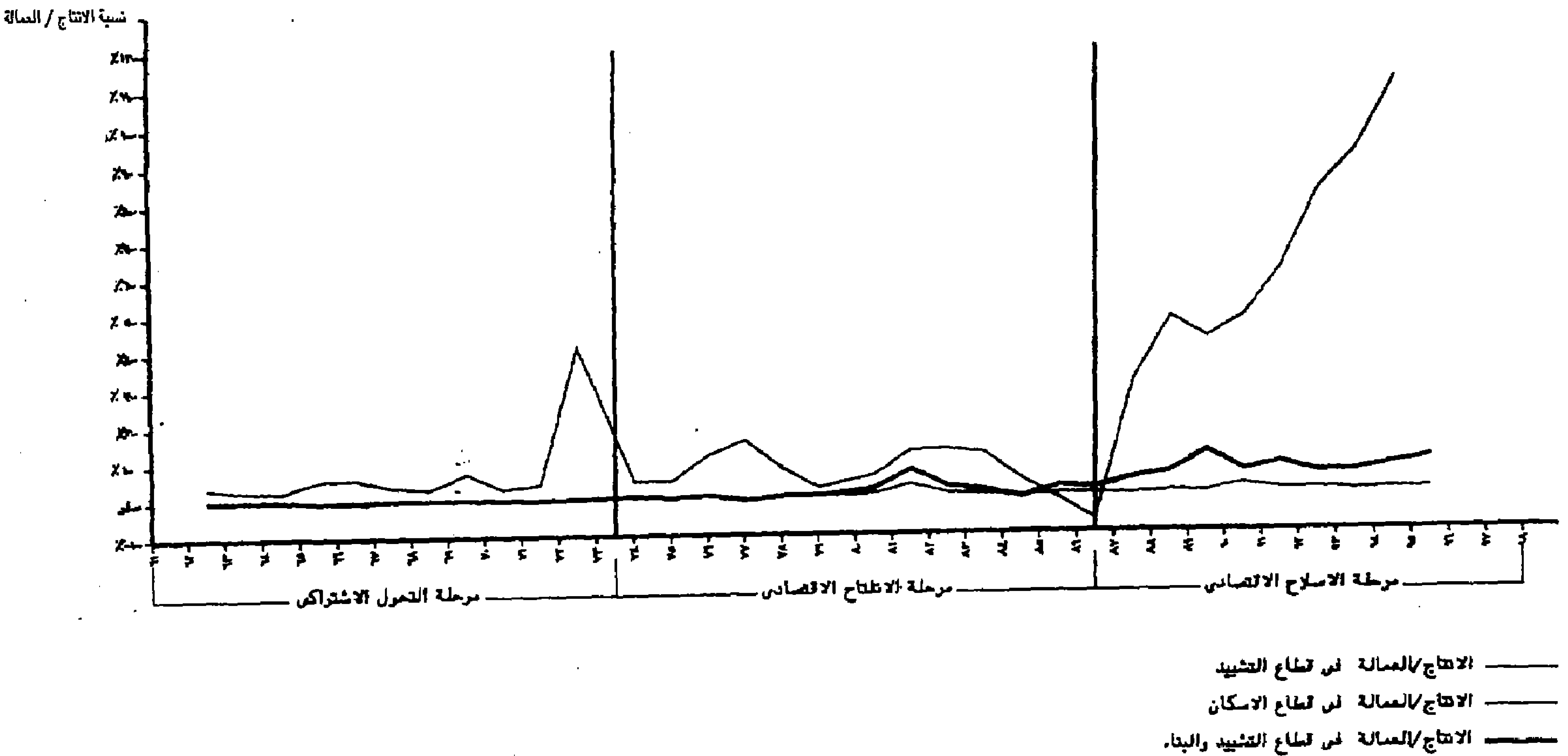
شكل رقم (٣-٣) معدلات تقييم كفاءة الاداء -الاستثمار/ التغير فى الدخل

فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



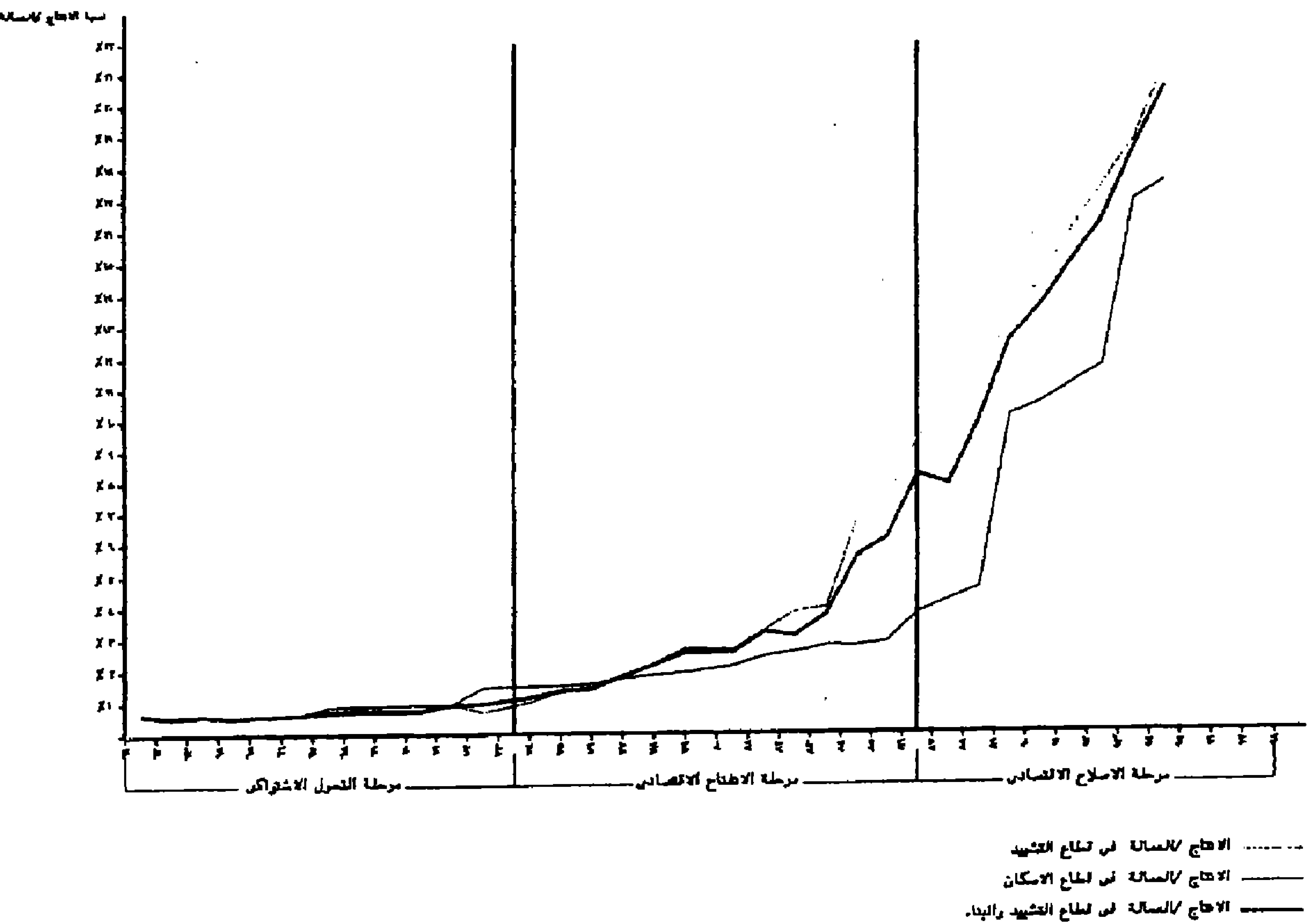
شكل رقم (٣-٤) معدلات تقييم كفاءة الاداء -الانتاج/ العمالة

فى الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



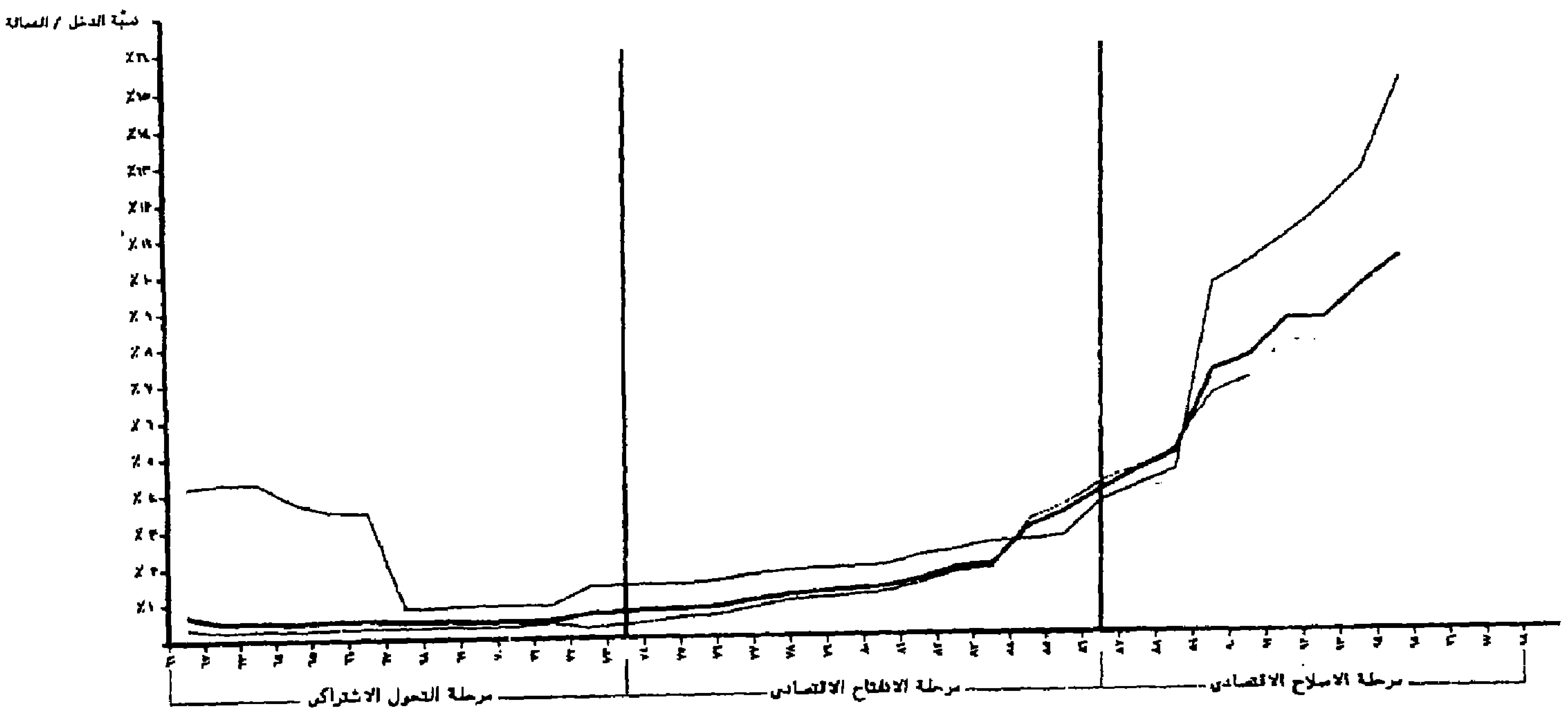
شكل (٣-٥) معدلات تقييم كفاءة الاداء -الانتاج/العمالة

في الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



شكل رقم (٣-٦) معدلات تقييم كفاءة الاداء -الدخل / العمالة

في الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨



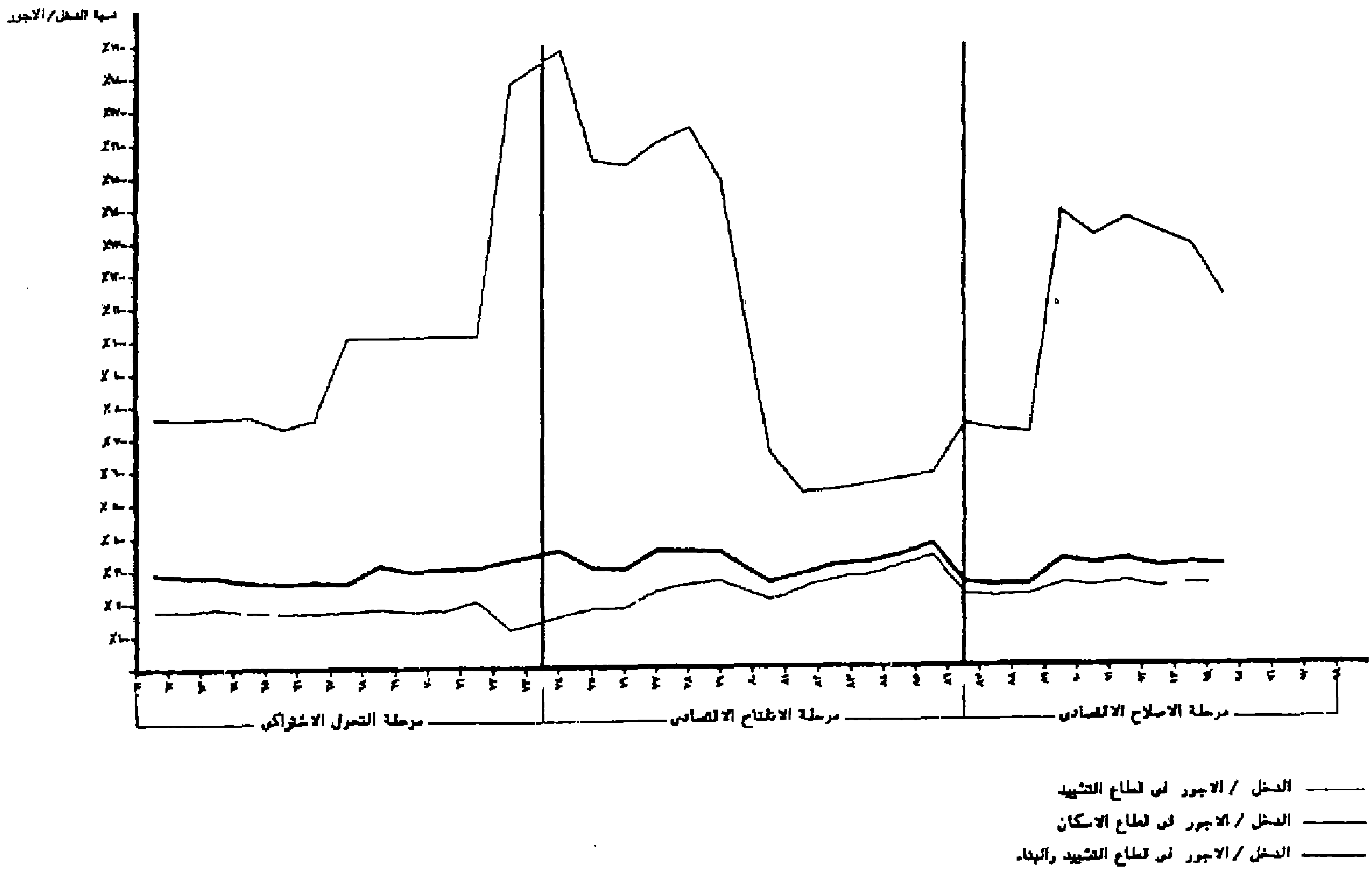
الدخل / العمالة في قطاع التشييد

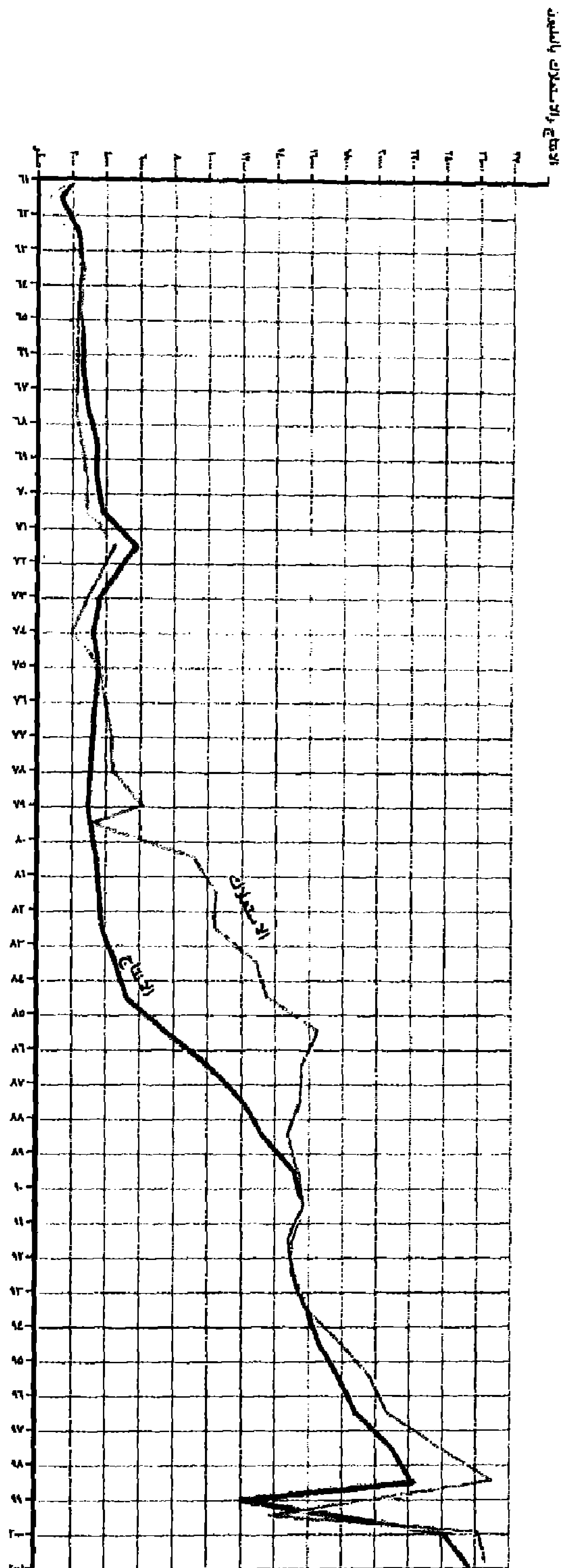
الدخل /العمالة في قطاع الاسكان

الدخل /العمالة في قطاع التشييد والبناء

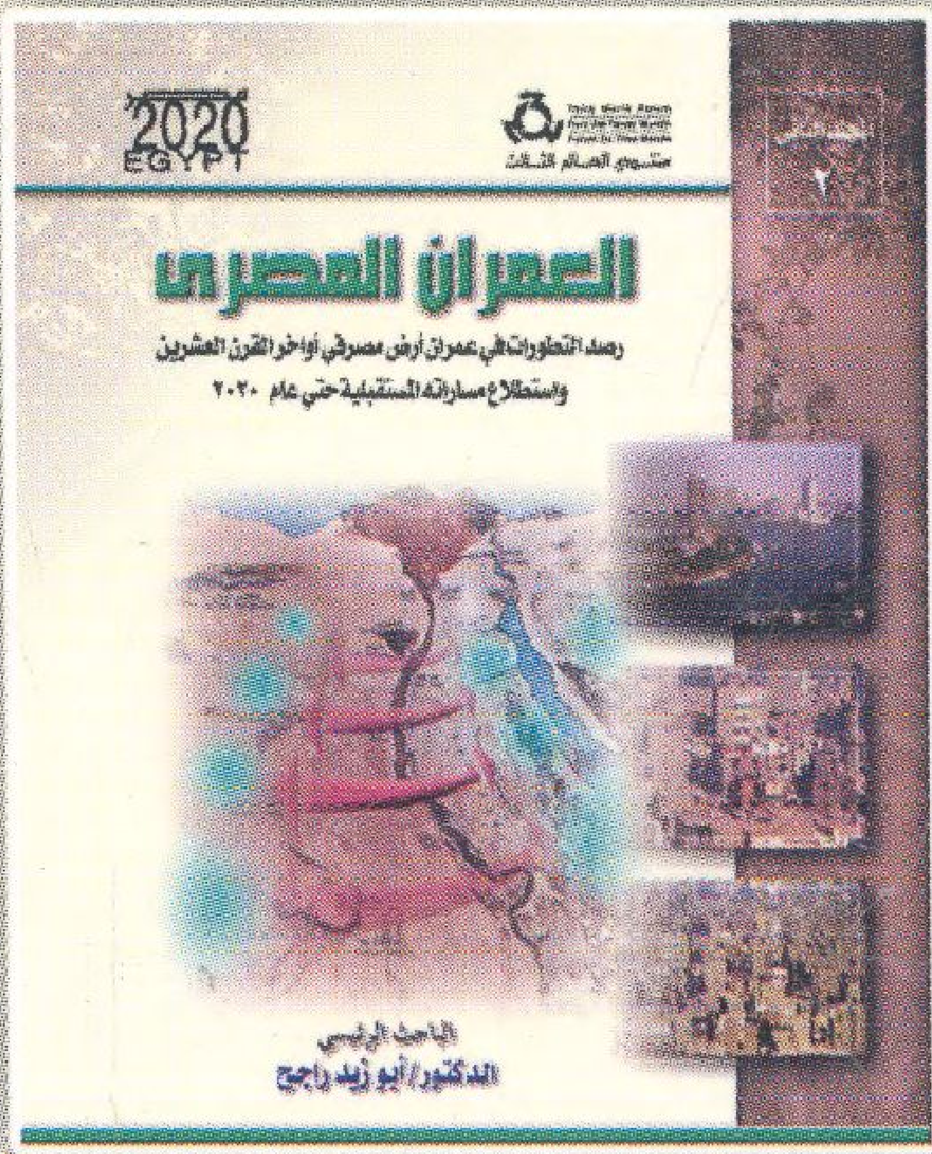
شكل رقم (٣-٧) معدلات تقييم كفاءة الاداء -الدخل / الاجور

في الفترة ١٩٦١ / ١٩٦٢ - ١٩٩٧ / ١٩٩٨





الإنتاج والاستهلاك منذ عام ١٩٦١ وحتى عام ٢٠٠١



هذا الكتاب

يقدم رصداً للعمران المصري في أواخر القرن العشرين ثم محاولة استقراء مساراته في عام ٢٠٢٠ في ظل عدة احتمالات لما سوف يكون عليه النظام العام في مصر في هذا التاريخ .

ولقد أخذ العمران في هذا الكتاب بمعنى " عمارة الأرض " بكل ما تعنيه هذه العبارة الموجزة من تنمية وحضارة وارتقاء بالحياة . فالعمران في حقيقة الأمر قراءة في جغرافية المكان ، وقراءة في تاريخ المجتمع .

ويتكون العمران أفقياً " مكانياً " من ثلاثة مكونات وهي : القرى والمدن والمجتمعات الجديدة ، ويتكون رأسياً " خدمياً " من ثلاثة عناصر وهي الإسكان والمرافق والتشييد . وتمثل المكونات الأفقية والعناصر الرأسية في تقاطعها شبكة العمران التي تغطي الحيز المعمور بأكمله .

يشتمل هذا الكتاب على ثمانية أجزاء . يتناول الجزء الأول منها ، مقدمة في العمران – الخصوصية المصرية كتمهيد عام للعمران المصري وتعريف بمكوّناته والقوى المؤثرة في تشكيله وتوجيه مساراته . ثم يلي ذلك ثلاثة أجزاء لمكونات العمران المكانية وهي المدن والتحضر ، والقرية والتنمية ال[illegible]ية ، والمدن والمجتمعات الجديدة . ويلي ذلك [illegible]صر العمران الخدمية وهي [illegible]ايين العمران ، والتشييد . ثم [illegible] ما قد يكون عليه العمران ال[illegible]سة سيناريوهات يمثل كل منه[illegible]محتملة التي قد تكون سائدة في مصر في هذا الوقت .

وأخيراً .. يعتبر هذا الكتاب هو المحاولة الأولى لجمع شتات العمران في منظومة واحدة وإلقاء الضوء على بعده الإنساني والاجتماعي والذي نرجو أن يجد له مكانا بجانب الدراسات الجادة المهتمة بمصر الحاضر ومصر المستقبل .

والله ولي التوفيق ،،،

الناشر



ACADEMIC BOOKSHOP
EGYPTIAN JOINT-STOCK CO. CAIRO 2002

